

Messepromenaden 6



Velkommen til

Messepromenaden 6



Salgsoppgaven produsert 4. mars 2025

Sjølyst

Lekker og moderne 2-roms i 3. etasje – Innglasset balkong - Heis - Mulighet for garasjeleie - Fyring og VV. inkl

Prisantydning	5 950 000,-
Omkostninger	150 100,-
Totalpris	6 100 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 936,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	62 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2005

Megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no
Megler 2	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no


MONET





Kort fortalt

Velkommen til Messepromenaden 6 - En lekker, lys og tiltalende 2-roms i bygg fra 2005. Leiligheten fremstår lys og moderne med tidsriktige farger. Boligen har enkel adkomst med heis og det medfølger bod på 5 kvm i kjelleren. Svært sentral beliggenhet med kort vei til alt av servicetilbud.

Høydepunkter:

- Philips Hue
- 3. etg med heis
- Lys og romslig stue
- Svært godt kollektivtilbud
- Fredelige omgivelser med flotte turområder
- Store vindusflater som gir vakkert lysinnslipp
- Mulighet for leie av garasjeplass med elbillader
- Innglasset balkong som forlenger bruksområdet
- Pent og romslig bad med opplegg for vaskemaskin
- Felles takterrasse med nydelig utsikt og gode solforhold
- Lave felleskostnader med fyring, varmtvann og tv/internett inkludert

Arealer og innhold

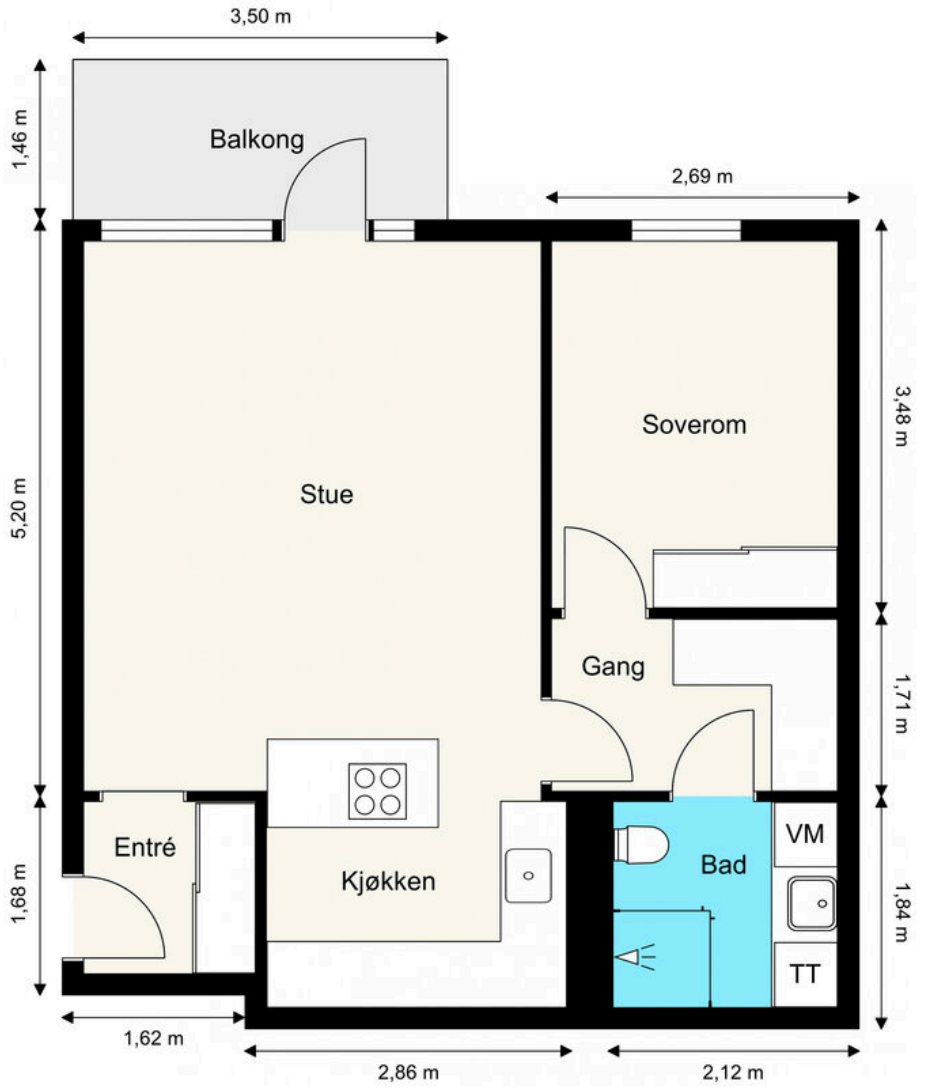
BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	6 kvm
Totalt BRA:	62 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, mellomgang og soverom.
BRA-b: 6 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 57 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Boligkonsult AS



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.


Weber
Spirit








HENRI MATISSE
MONET
A LOVE STORY


MONET


SAMSUNG
AEG






SAMSUNG
AEG

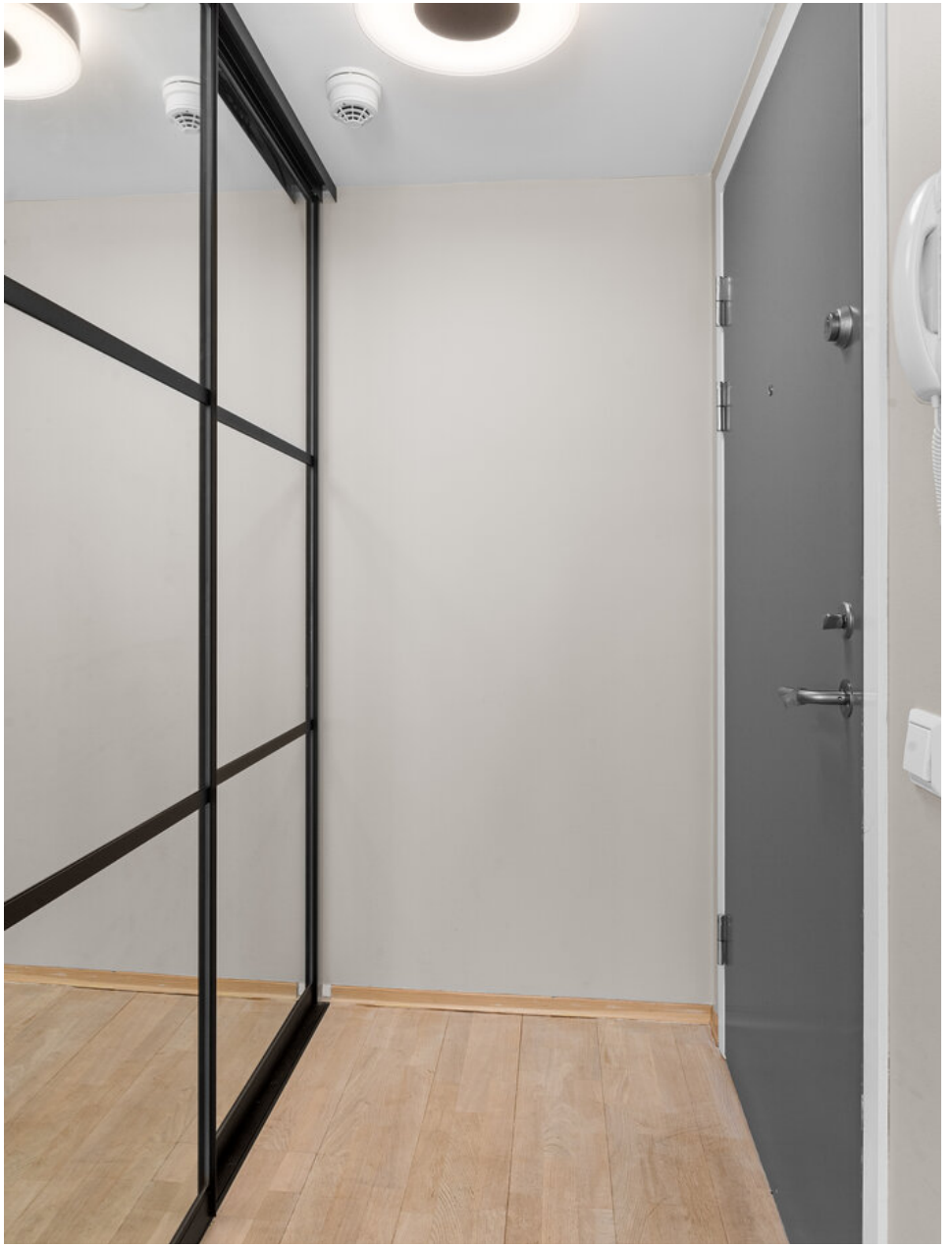




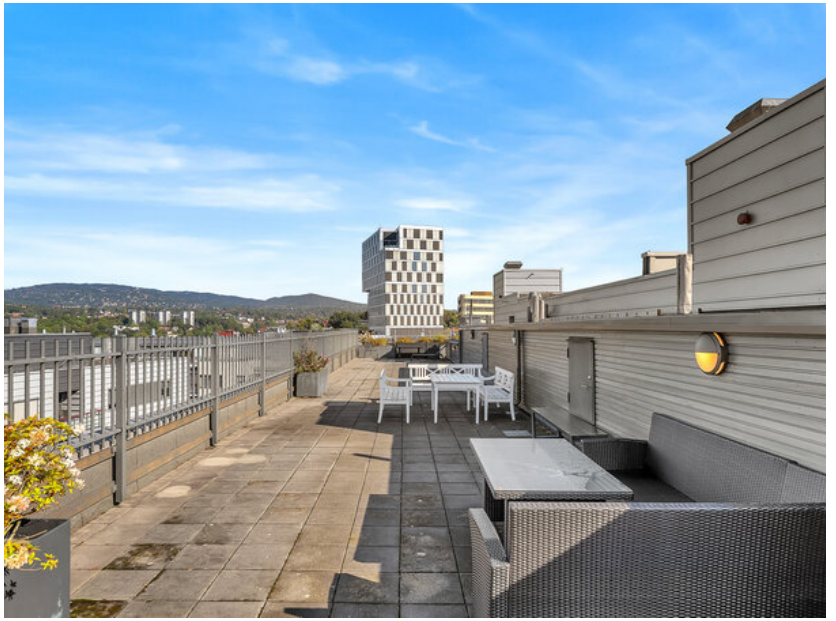

SAMSUNG




SAMSUNG
AEG













Informasjon

Messepromenaden 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0008/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Messepromenaden 6, 0279 OSLO
Gnr 3, bnr 643, snr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Hedda Aursnes og Sean Richard Bartlett

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
148 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
162 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 100 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 112 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 62 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, mellomgang og soverom.
BRA-b: 6 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 57 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Ikke målbare arealer:
Merk at innglasset balkong er oppmålt til 5 kvm innvendig, men i henhold til måleregler skal veggareal mellom BRA - B og andre bruksarealer inkluderes i BRA - B siden disse to ligger vegg-i-vegg. BRA - B blir herunder avrundet opp til 6 kvm i tabell.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken, mellomgang og soverom. Innglasset balkong på 6 kvm.

I tillegg disponerer boligen bod i underetasjen på 5 kvm.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vinskap montert. Kjøkkeninnredningen fra 2022/2023. Produsent: IKEA. Kjøkkenet har selvrensende stekeovn (pyrolyse).

Bad:
Badet er fra byggeåret. Prefabrikert baderomsmodul. Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast med vannlås av metall.
Gulv og vegger er flislagte. Nedsenket dusjsone.

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Entré/gang:
Slipt gulv og ny skyvedørsgarderobe fra 2022/2023.

Soverom:
Romslig soverom med plass til seng og garderobeskap.

Innvendige overflater:
Gulv: Trestavs parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte plater i bad og gang. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde i stue er målt til 2,44 meter.

Balkong:
Østvendt innglasset balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m^2. Betongdekke. Rekkverk i metall med skyveglass. Rekkverkshøyden er målt til 1,14 m.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Balkongdør:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Innvendige vann- og avløpsrør:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i himling i bad. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i skap i bad. Automatisk vannstopper i kjøkken.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med jordfeilautomater i skyvedørsgarderobe. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Innvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet manglende synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. I dette tilfellet er det ikke perforert luke, og det er ikke observert en mer tilgjengelig stoppekran. Det anbefales å installere en perforert luke til fordelerskap i bad, slik at lekkasjevann lett blir synliggjort dersom en lekkasje skulle oppstå.
- Ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ikke tilfredsstillende luftveksling. Den tette avtrekksventilen på kjøkkenet og manglende integrasjon med det balanserte systemet kan føre til redusert ventilasjonse?ektivitet i boligen.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
- Sanitær - bad. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet manglende dokumentasjon på drenering fra innebygd sisterne.

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

Parkering

Selger leier en garasjeplass i U2 rett ved boden. Leie av denne plassen kan videreføres til ny eier, det er elbillader på plassen.

Dersom man ønsker videreføring av leieavtalen må dette varsles senest ti dager etter budaksept.

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

Årlige priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner
Elbil: 2090 kroner
Motorsykkel og moped: 3100 kroner

El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner

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

Modernisering og påkostninger

2022/2023 - Byttet baderomsmøbler med unntak av benkeskrog.
2022/2023 - Ny kjøkkeninnredning.
2022/2023 - Elektrikerarbeid, ifb. ny kjøkkeninnredning.
2022/2023 - Rørleggerarbeid, ifb. ny kjøkkeninnredning.
2022/2023 - Slipt gulv i stue/kjøkken, entré og mellomgang.
2022/2023 - Montert skyvedørsgarderobe i entré.
2023

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert dusjvegger, byttet vask og dusj. Alt gjort av rørleggegger: Rørleggerhuset AS Vi har byttet benkeplate på bad selv, men pga festet fra tidligere benkeplate, innebar dette ingen boring i flis el.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AVI Elektro AS: Arbeid ifm nytt kjøkken. Bytte ut gamle sikringer med nye jordfeilautomater. Ny utekontakt på balkong. Montere lamper. Fra tidligere eier: Renset ventilasjonsanlegg (avtrekk)og byttet filtre, utført av Power Clean.

Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Vi leier p-plass med el-billader.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renset avløpsrør, vertikale stammer med tilhørende grenløp til kjøkken og sluk i gulv, samt renset bunnledning. November 2021. Utført av Power Clean og opplyst av forrige eier.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Fra tidligere eier: kontroll av ventilasjonsanlegg i november 2021 (Power Clean), kontroll av radiatoranlegg i 2022 (Bravida), behov for å installere magnetittfilter og vakumutlufter for å hindre korrosjon. Ble satt av midler i regnskapet i 2022.

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. Lekkasje i bodanlegg ifm uværet Hans, ble pumpet ut og tørket. Gjaldt ikke vår bod.

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. Ja.
Beskriv: Tidligere eier rapporterte om skjeggkre andre steder i bygget i 2021, sanetering foretatt av Norsk Hussoppforsikring 29.11.21. Ikke kjent med funn av skjeggkre siden, aldri vært observert i vår leilighet.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Fra tidligere eier: OBOS Prosjekt har utført to målinger av setninger/bevegelser i oppgangen i Messepromenaden 6, hvor det ble konkludert med at det ikke var behov for tiltak eller at det foreliggere risiko. Bevegelsene /setningene anses ikke unormale.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen

Byggemåte

Boligbygg over 10. etasjer, samt 2 kjelleretasjer.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger har bærende konstruksjon i stål og betong som er pusset og malt, samt fasadekledning/fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv som henger på vegg
- Vaskemaskin og tørketrommel

Følgende medfølger:
- Integrerte hvitvarer på kjøkken følger (inkl. kjøleskap og frys, oppvaskmaskin og vinkjøleskap)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men skal varsles styret for registrering.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Begrensningen på korttidsleie gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger betalte ca. kr. 7 500,- for strøm og nettleie i 2023. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 936,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. Fyring og varmtvann, kommunale avgifter, strøm i fellesområder, forretningfører, tv/internett og bygningsforsikring.

Herav:
Defigo porttelefonabonnement kr. 25,00
Oppvarming kr. 743,00
TV/internett kr. 399,00
Felleskostnader kr. 2 769,00

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Fellesutgifter kr. 2 769,- per mnd.
Defigo porttelefonabonnement kr. 25,- per mnd.
Oppvarming kr. 743,- per mnd.
TV/Internett kr. 399,- per mnd.

Totale felleskostnader kr. 3 936,- per mnd.

Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.
Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 430 945,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 723 778,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Karenslyst Plass Boligsameie, orgnr. 989838164

Om sameiet

- Sameiet består av 172 seksjoner.
- Karenslyst Plass Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989838164, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse: Messepromenaden 2,4,6,8,10.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiets revisor er BDO AS.
- Sameiet har avtale med RENE TRAPPER AS om renhold av fellesarealene.
- Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
- Det er felles takterrasse og sykkelbod rett ved inngangsdøren.

Hva skjer i sameiet:
Styret engasjert Obos Prosjekt under høsten 2022 til å utarbeide en vedlikeholdsplan. Dette inkluderer også en digital løsning i Styrerommet som gjør det lett for nåværende og kommende styrer å holde kontroll på utførte tiltak og planlagte tiltak frem til 2055. Styret har budsjettert kr 1 640 000 for vedlikehold i 2024. Dette er fordelt til kr 900 000 for større vedlikeholdsoppgaver som inkluderer bl.a. overflatebehandling av alle oppganger og kr 740 000 til alminnelig vedlikehold (inkl. service og vedlikeholdsavtaler).

Oppgradering av overflater i oppganger og fellesarealer:
Styret har i slutten av 2023 gjennomført en anbudsrunde for overflatebehandling av våre fellesarealer og oppganger i tråd ved sameiets vedlikeholdsplan. Dette er et nødvendig tiltak og arbeidet vil medføre økt bruksverdi og beboeropplevelse. Oppstart for arbeidet var 2.April 2024.

Kosmetiske utbedringer i heisene:
Otis heis utbedret kosmetiske mangler i alle heiser i april 2024. Dette inkluderte bl.a. utskiftning av lysstoffrør i M2 og M4 til led, skifting av diffusere og montere manglende endestykker i M8 og reparasjon av gulvlist og utskiftning av oppripet etasje display i M10.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue
Kr 12 020,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2023 viste et overskudd på kr. 592 936,-. Overskuddet ble overført til sameiets egenkapital.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Elektrisk- og gassgriller kan brukes så lenge røyk og matos ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt pga lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Selskapet praktiserer innflyttingsgebyr på kr 2.500,- samt fakturagebyr på kr 94,-. Innflyttingsgebyret faktureres og sendes kjøper direkte.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund og katt skal alltid føres i bånd på sameiets område, skilting på uteområdene må respekteres.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88478600

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 717 kvm (Eiertomt)
Sameiet har pent opparbeidede fellesområder med grøntområder og gangveien. I tillegg har sameiet stor og solrik takterrasse.

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

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et svært ettertraktet og sentralt område på Skøyen, med alt du trenger i hverdagen like i nærheten. Her bor du med kort avstand til kollektivknutepunkt, dagligvarebutikker, treningssentre og et variert utvalg av populære restauranter og spisesteder.

Området rundt Karenslyst Allé byr på en rekke fasiliteter, inkludert eksklusive interiør- og klesbutikker, vinmonopol, Maschmanns Matmarked og treningssentre som SATS og EVO. Servicetilbudene er mange, og det er kun 5 minutter til Bestumkilen. Enkel adkomst til E18 gjør det lett å komme seg både øst- og vestover med bil.

Nærområdet tilbyr flotte rekreasjonsmuligheter med Frognerkilen, Bygdøy og Hoffselva i nærheten. Her kan du jogge eller nyte sommerdager med bading ved Bestumkilen, Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad.

Fra leiligheten tar det kun 2 minutter å gå til Flytoget/togstasjonen og 3-4 minutter til bussholdeplass med ruter både mot Oslo sentrum og Asker/Bærum/Drammen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.08.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Bygningstegninger:
Gang mellom soverom og bad står i bygningstegningene oppført som bod/omkledningsrom. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-2255, Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
DRAMMENSVEIEN 118. GNR. 212 BNR. 196. ØNSKE OM Å OMREGULERE EIENDOMMEN. Planforslag mottatt 12.6.13 Offentlig ettersyn 26.8. - 7.10.13
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201005792

Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202302013

Nedre Skøyen vei 11 med flere - Felt BKB7
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901896

Nedre Skøyen vei 24 - 26
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201806338

Hoffsveien 1 A-E. Utbygging av service- og næringseiendom
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201505963

DRAMMENSVEIEN 159 M.FL. Gnr. 5 bnr. 58 m.fl. Ønske om å omregulere til forretning, tjensesteyting,kontor,bevertning, ev.hotell m.m. med høy utnyttelse
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201505199

Områderegulering for Skøyen: Saksnummer: 201414412.
I april la Byrådet i Oslo frem forslag til områderegulering for Skøyen som setter rammene for videre utvikling av området. Ferdig utbygget kan Skøyen få ca. 5.000 nye boliger og 3.400 nye arbeidsplasser. Les mer om områdereguleringen for Skøyen på Oslo kommune sine hjemmesider: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fjordbyen-vest/skoyen/#toc-1 Se også saksnummer 201414412 på Plan- og bygningsetatens hjemmeside:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201414412

Fjordbyplanen - Program for planarbeid
Saksnummer: 200504456 - Reguleringssak
Byen skal åpnes mot fjorden. Fjordbyen strekker seg fra Frognerkilen i vest til Sydhavna i sørøst. Det omfatter et areal på 2.261 dekar og er inndelt i 11 delområder.
Hva er Fjordbyen?
Fjordbyen er et prosjekt som skal frigjøre dagens arealer ut mot sjøen og benytte disse til fremtidsrettet byutvikling med bolig, rekreasjon og næring på en slik måte at byen åpnes mot fjorden. Arealer som tidligere har blitt brukt til havnevirksomhet skal brukes annerledes. Kommunen ønsker å frigjøre så mye som mulig av havnearealene til bolig, næring og rekreasjonsområder. På denne måten skal fjorden bringes inn som en del av byen og åpnes til glede for Oslos befolkning. Fjordbyen innebærer områdene Aker brygge, Akershusstranda, Bjørvika, Filipstad, Frognerstranda, Havnepromenaden, Loenga, Rådhusplassen. Sydhavna, Tjuvholmen, Vestbanen og Vippetangen. Planene for Fjordbyen ble påbegynt i 2000, og i 2003 startet realiseringen av arbeidet ved at reguleringsplanen for Bjørvika ble vedtatt av bystyret i august 2003.
https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fjordbyen/#gref

Fornebubanen:
Planprogram på del av eiendommen: Planprogram for Fornebubanen. Det er fastsatt planprogram for Fornebubanen som strekker seg mellom Lysaker og Majorstuen via Skøyen i Oslo. Byggetiden er anslått til om lag åtte år. Banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029. Det skal ta rundt 12 minutter fra Majorstuen til Fornebu med den nye banen. Det må regnes med noe støy under selve byggeperioden. Naboer og andre berørte parter vil bli varslet og holdt orientert under utbyggingsfasen. Les mer om Fornebubanen på Oslo kommunes hjemmeside: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-4
Bystyret egengodkjente detaljregulering for Skøyen 22.03.2023. Foreslått løsning innebærer at oppgang A plasseres ved Harbitzalléen (nye Hoff torg) og oppgang B i Hoffsveien ved Tingstuveien. T-banetraséen skal bygges hovedsakelig i berg. Se mer informasjon på Plan- og Bygningsetatens hjemmeside: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201908157

Området er under utvikling og det understrekes at endringer og oppføring av nye bygg vil skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

For mer informasjon se Oslo kommunes hjemmesider.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/3/643/46:
31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:612
Bestemmelse om evigvarende bruksrett til underjordisk næringsareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2006 - Dokumentnr: 23014 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 46
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 51/10665
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.
1-13,16,17,19-22,24,,27,29-33,37,39-42,,44,47,49-53,58,
60-63,65,69,71-75,80,82-85,87,91,93-97,102,104-107,109
115-116,118-119,124,126-129,131,137-139,144,145,147,148,150
151,153-155,159,162-170

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:417
Bestemmelse om fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:303 Bnr:2
Bestemmelse om felles bruk til parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:303 Bnr:2
Bestemmelse om bruksrett til boder
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:417
Bestemmelse om rett til å ha liggende balkonger
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:612
Bestemmelse om rett til å ha liggende balkonger og private hager
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:417
Bestemmelse om rett til felles stikkledninger
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:417
Felles stikkledninger for avløp
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på

dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 44 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 132 018,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Boligselgerforsikring kommer i tillegg.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. mars 2025

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner
Tlf. 47025566

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Messepromenaden 6

Messepromenaden 6

Nabolaget Skøyen - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	20 min 1.5 km
Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	21 min 1.6 km
Bygdøy skole (1-7 kl.) 301 elever, 14 klasser	26 min 2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 80 elever, 18 klasser	6 min 3.3 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	9 min 4.4 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	5 min 3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 2.8 km

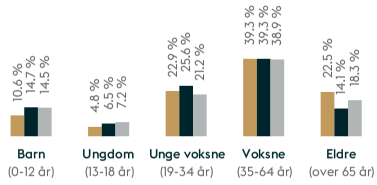
Offentlig transport

Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Linje 20, 31, 130, 140	4 min 0.3 km
Skøyen Linje 13	8 min 0.5 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.3 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

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

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

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100



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

Tilstandsrapport

Messepromenaden 6, 0279 OSLO
Selveierleilighet (i blokk):
301-3/643/0/46

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	16. jan. 2025
Til stede	Selger/eier Hedda Maarie B Aursnes. Takstingeniør Martin Sjønnesen.
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer har oversteget halvparten av sin levetid, og har på sikt behov for modernisering.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Innvendige vann- og avløpsrør	Manglende synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Manglende dokumentasjon på drenering fra innebygd sisterne.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	2005. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger har bærende konstruksjon i stål og betong som er pusset og malt, samt fasadekledning/fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller.
Tomteareal	1717.4 m²
Hjemmelshaver	Hedda Marie Børresdotter Aursnes og Sean Richard Bartlett

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023/2022	Byttet baderomsmøbler med unntak av benkeskrog.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2023/2022	Ny kjøkkeninnredning.	Håndverker	Ikke fremvist
2023/2022	Elektrikerarbeid, ifb. ny kjøkkeninnredning.	Håndverker	Fremvist
2023/2022	Rørleggerarbeid, ifb. ny kjøkkeninnredning og baderomsmøbler.	Håndverker	Fremvist
2023/2022	Slipt gulv i stue/kjøkken, entré og mellomgang.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2023/2022	Montert skyvedørsgarderobe i entré.	Egeninnsats	Ikke aktuelt

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Balkongdør tar i karmen og har behov for justering.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Normal bruksslitasje.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 5 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 5 mm.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Trestavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Gulvene i entré, stue/kjøkken og mellomgang ble slipt som egeninnsats i 2022/2023. Observert noe ujevn sliping enkelte steder.
Bemerk at det er observert noe fuktskjolder og avdrypp under vinskap. Vinskapet var fastmontert under befaring, og takstmann er ikke kjent med om dryppmerkene enkelt kan vaskes bort. Gulvoverflater gis TG 1 som en helhetlig vurdering.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal bruksslitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater i bad og gang. Pusset og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,44 meter.

Vurdering
Normal bruksslitajse.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i himling i bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i skap i bad.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Leilighetens hovedstoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Nei.

Vurdering
Sintef Byggforsk sier følgende om fordelerskap i himling: Ved plassering av fordelerskapet i himling må det være en stoppekran et annet sted med bedre tilgjengelighet. Fordelerskap over himling må plasseres over dusj og ha spalter eller hull i fordelerskapets luke, slik at lekkasjevann dreneres ut.

I dette tilfellet er det ikke perforert luke, og det er ikke observert en mer tilgjengelig stoppekran. Tilstandsgrad 2 er gitt som følger.

Det anbefales å installere en perforert luke til fordelerskap i bad, slik at lekkasjevann lett blir synliggjort dersom en lekkasje skulle oppstå.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme — TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Det er enkelte synlige rørføringer til radiatorene, mens øvrige rørføringer er skjult i bygningskonstruksjonen.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon — TG 2

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Boligen er opprinnelig utstyrt med et balansert ventilasjonssystem med avtrekk fra bad og kjøkken. Under oppussing av kjøkkenet er avtrekksventilen på kjøkkenet tettet igjen. Det er installert en platetopp med integrert ventilator, hvor ventilatoren har utkast gjennom sokkelen under kjøkkenskapet, uten tilkobling til det eksisterende balanserte ventilasjonssystemet.

Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Tidligere salgsoppgave beskriver følgende: Renset ventilasjonsanlegg (avtrekk) og byttet filtre, november 2021.

Vurdering
Den tette avtrekksventilen på kjøkkenet og manglende integrasjon med det balanserte systemet kan føre til redusert

ventilasjonseffektivitet i boligen.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Vinskap montert.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2022/2023.
Produsent: IKEA.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei. Merk at det ble registrert noe avdrypp fra vinskap.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Østvendt innglasset balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m².
Betongdekke.
Rekkverk i metall med skyveglass.
Rekkverkshøyden er målt til 1,14 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er fra byggeåret.
Prefabrikert baderomsmodul.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Boligen, oppført i 2005, har ifølge Norges Eiendommer fått ferdigattest i 2013, noe som indikerer at relevant dokumentasjon ble innsendt for kontroll i henhold til den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for ferdigstillelse. Takstmannen har imidlertid ikke fått fremvist dokumentasjon spesifikt knyttet til prefabrikkert bad. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning — TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast med vannlås av metall.
Gulv og vegger er flislagte.
Nedsenket dusjsone.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Klemring er registrert i sluket. Utførelse av membranløsning rundt sluk er ukjent.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Observert ufagmessig utførelse av fugemasse i dusjsonen langs oppkanten.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. Det oppfordres til å innhente dokumentasjon på innebygd sisterne.

Vurdering
Armaturer, vask og blandebatteri i bad er av nyere dato. Før øvrig uten anmerkninger.
TG 2 er gitt grunnet manglende spalte, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sisterne, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap og overskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Skuffefronter var ikke montert riktig under befaring.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater i skyvedørsgarderobe.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.
Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret. Med unntak av enkelte nye kurser og oppgraderinger, ifb. oppussing av kjøkken.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

- Arbeid ifb. nytt kjøkken. Bytte ut gamle sikringer med nye jordfeilautomater. Ny utekontakt på balkong. Montere lamper (datert, 2023-03-09).

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring fra byggeår, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5		
3 etasje	51		6	
Sum	51	5	6	
Totalt bruksareal	62			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Merk at innglasset balkong er oppmålt til 5 kvm innvendig, men i henhold til måleregler skal veggareal mellom BRA - B og andre bruksarealer inkluderes i BRA - B siden disse to ligger vegg-i-vegg. BRA - B blir herunder avrundet opp til 6 kvm i tabell.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, mellomgang og soverom		Innglasset balkong

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	51	6	Bad, entré, stue/kjøkken, mellomgang og soverom	Innglasset balkong

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aursnes, Hedda Maarie B	9578-5999-4-2795740	2025-02-28 15:19:40
Bartlett, Sean Richard	9578-5999-4-4683857	2025-02-28 15:24:00

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
28. feb. 2025

Oppdragsnummer
13-0008/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Messepromenaden 6, 0279 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Hedda Aursnes, Sean Richard Bartlett

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88478600
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert dusjvegger, byttet vask og dusj. Alt gjort av rørleggegger: Rørleggerhuset AS
Vi har byttet benkeplate på bad selv, men pga festet fra tidligere benkeplate, innebar dette ingen boring i flis el.

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

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

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

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: AVI Elektro AS: Arbeid ifm nytt kjøkken. Bytte ut gamle sikringer med nye jordfeilautomater. Ny utekontakt på balkong. Montere lamper. Fra tidligere eier: Renset ventilasjonsanlegg (avtrekk)og byttet filtre, utført av Power Clean.

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

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

Eventuell kommentar: Vi leier p-plass med el-billader

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renset avløpsrør, vertikale stammer med tilhørende grenløp til kjøkken og sluk i gulv, samt renset bunnledning. November 2021. Utført av Power Clean og opplyst av forrige eier.

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?
Nei

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

Beskriv: Fra tidligere eier: kontroll av ventilasjonsanlegg i november 2021 (Power Clean), kontroll av radiatoranlegg i 2022 (Bravida), behov for å installere magnetittfilter og vakumutlufter for å hindre korrosjon. Ble satt av midler i regnskapet i 2022.

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

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: Lekkasje i bodanlegg ifm uværet Hans, ble pumpet ut og tørket. Gjaldt ikke vår bod.

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

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.
Ja

Beskriv: Tidligere eier rapporterte om skjeggkre andre steder i bygget i 2021, sanetering foretatt av Norsk Hussoppforsikring 29.11.21. Ikke kjent med funn av skjeggkre siden, aldri vært obsertvert i vår leilighet.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Fra tidligere eier: OBOS Prosjekt har utført to målinger av setninger/bevegelser i oppgangen i Messepromenaden 6, hvor det ble konkludert med at det ikke var behov for tiltak eller at det foreliggere risiko. Bevegelsene /setningene anses ikke unormale.

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: 13-0008/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bartlett, Sean Richard	**2025-02-28**	**Aursnes, Hedda Maarie B**	**2025-02-28**

Identifikasjon

bankID Bartlett, Sean Richard

Identifikasjon

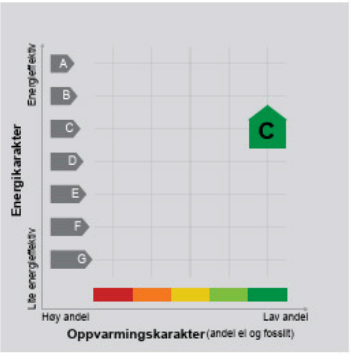
bankID Aursnes, Hedda Maarie B

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Messepromenaden 6
Postnummer	0279
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	643
Seksjonsnummer	46
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81736960
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-68000
Dato	16.01.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SIMON DOMINGUEZ MAZARINO



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Messepromenaden 6	81736960	H0304	46	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	24.02.2017

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	121 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.2.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	14,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	15,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	12,2 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	102,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 447 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	127,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 325 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	127,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 447 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 213 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 234 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 447 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	21,9 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0008/25 . Vår ref.: 5635-1-046 Dato: 15.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Karenslyst Plass Boligsameie
Organisasjonsnr:	989838164
Seksjonseier:	Aursnes, Hedda Marie Børresdotter
Medeier:	Bartlett, Sean Richard
Leilighetsnummer:	046
Adresse:	Messepromenaden 6, 0279 OSLO
Seksjonsnummer:	46
Gnr.	3
Bnr.	643

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 88478600.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Garasje og utomhusområdet er organisert i egne driftsselskaper.
- De fleste boligseksjonene har tinglyst bruksrett til garasjeplass i Sjølyststranda Garasjesameie.
- Månedlig leie kr. 249,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det blir sendt egen giro for garasjeleien.
- Bruksrett til garasjen følger boligseksjonen ved salg.
- Det påløper et administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører i forbindelse med eierskifte på garasjen.
- Hvilke seksjoner som har tinglyst bruksrett, vises på heftelser på garasjelagets eiendom, gnr 303 bnr 2 i Oslo.
- Skjema for bestilling av skilt/endring ringetablå ligger bak husordensreglene eller på sameiets internettsider.
- Eier kan kjøpe postkasseskilt selv, se trivselsregler punkt 11, eventuelt via styret, pris kr. 594,-.
- Selskapet praktiserer innflyttingsgebyr på kr 2.500,- samt fakturagebyr på kr 94,-. Innflyttingsgebyret faktureres og sendes kjøper direkte.
- Ved eierskifte av seksjon med gass må avlesningen sendes ved overtagelse til forvaltningskonsulent på e-post: vibeke.karlsen@obos.no.
- Ansvarlig for bestilling av systemnøkkel og nøkkelbrikke: Forretningsfører v/ Forvaltningsassistent, oef@obos.no.

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 936,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Defigo porttelefonabonnement	25,00	
Oppvarming	743,00	
TV/internett	399,00	
Felleskostnader	2 769,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	225,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	12 020,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R

for

Karenslyst Plass Boligsameie, org. nr. 989 838 164

Vedtatt på årsmøte 24.04.18 iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65,
og erstatter tidligere vedtekter fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøte 28.april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Karenslyst Plass Boligsameie, med adresse Messepromenaden 2-10. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.03.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 170 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3, bnr. 643 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkonger er inkludert i boligseksjonene.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Boder i kjeller
- Terrasser på bakkenivå

Terrasser og balkonger som ligger på/over eiendom gnr, 3, bnr. 612, disponeres eksklusivt av den tilliggende boligseksjon.

(3) Hver bolig har rett til 1 stk. sportsbod, evt. sportsbod kombinert med klesbod, som er plassert innenfor eiendommen eller i det underjordiske anlegget beliggende under eller ved sameiets eiendom.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(5) Sameiet har rett og plikt til å være medeier i Sjølyststranda Driftssameie (SDS) og Sjølystranda Garasjesameie (SGS), sammen med de øvrige boligselskapene på Sjølyststranda.

Sjølyststranda Driftssameie, gnr 3, bnr 417, eier utearealene i byggeprosjektet Sjølyststranda og miljølokket over E 18. Driftssameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av nevnte eiendommer. Sjølystranda Garasjesameie, gnr. 303, bnr 1, eier underjordisk anlegg med garasjeplasser, boder, tekniske rom med mer.

Sameiet er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av driftssameiets kostnader til drift og vedlikehold av uteareal og miljølokket. Sameiet er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av garasjesameiets kostnader til det underjordiske anlegget.

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger og tilleggsdeler (boder og terrasser) er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Begrensningen på korttidsleie gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt, reklame o.l. for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Balkonger skal brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

(7) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, herunder regler vedrørende åpningstider med mer for næringsvirksomheten i sameiets næringsseksjon.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering - Sjølyststranda Garasjesameie
Enkelte seksjoner har garasjeplasser i Sjølyststranda Garasjesameie.
Bruksretten til parkeringsplassene er tinglyst på eierseksjonene, slik at disse følger leilighetene ved salg. Bruksretten kan kun overdras sammen med en seksjonen, eller til andre seksjonseiere eller andelseiere på Sjølyststranda.

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

(12) Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

(13) Seksjonseiere som har bod i garasje sameiets underjordiske anlegg skal for egen regning sørge for renhold og annet vedlikehold av egen bod, herunder evt. vedlikehold og utskifting av lås til boden.

(14) Seksjonseiere som disponerer terrasser/balkonger beliggende på/over gnr 3 bnr 612 har samme ansvar for vedlikehold som om de nevnte arealer utgjorde tilleggsdeler.

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle

seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

(6) Sameiet har ikke ansvar for vedlikehold og utskifting av membran som ligger i grunnen over det underjordiske anlegget tilhørende Sjølyststranda Driftssameie og Sjølyststranda Garasjesameie, men driftssameiet og garasjesameiet har rett til å benytte adkomst over Sameiets eiendom for å utføre nødvendig vedlikehold m.m. på driftsameiets og garasjesameiets eiendom samt membran som ligger på Sameiets eiendom.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Alle kostnader som følger av sameiets forpliktelser i forhold til Sjølyststranda Driftssameie og Sjølystranda Garasjesameie utgjør en del av sameiets felleskostnader

Seksjonseiere som har ervervet evigvarende bruksrett til parkeringsplass i driftsselskapets eiendom, vil bli belastet drifts- og vedlikeholdskostnader for egen/egne p-plass(er). Sjølyststranda Garasjesameie innkrever disse kostnadene.

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

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

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

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

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

(3) Av sameiets kostnader til fjernvarme skal 50% fordeles likt mellom seksjonseierne og 50 % fordeles etter sameiebrøken. Dersom fjernvarmen erstattes som energikilde for vannbåren

oppvarming og varmt tappevann, skal den samme kostnadsfordeling gjelde for den nye energikilden.

(4) Kabel-TV fordeles likt mellom seksjonseierne.

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer. Det skal velges ett til to varamedlemmer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet, skal styrets leder representere sameiets eierinteresser i Sjølyststranda Driftssameie og Sjølystranda Garasjesameie, herunder avgi stemme på vegne av sameiet på driftsselskapets og garasjesameiets årsmøte. Er styrets leder forhindret fra å møte på Sjølyststranda Driftssameie og Sjølystranda Garasjesameie årsmøte, kan styret velge et annet medlem til å representere sameiet på den aktuelle årsmøte.

Styret kan velge ett styremedlem eller varamedlem som representerer sameiet i Sjølyststranda Driftssameie og/eller Sjølystranda Garasjesameie.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Karenslyst Plass Sameie
Messepromenaden 10, 0279 Oslo

TRIVSELSREGLER

Sist tilpasset og vedtatt på ordinært sameiermøte 29. april 2020.

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

2. FORMÅL
Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvilken utfoldelse vi selv kan tillate oss, og i hvilke tilfeller vi kan påtale andre beboere for deres handlinger.

3. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON
Det skal være ro mellom kl 23:00 – 08:00. Ingen boring, hamring eller saging i egen eierseksjon på søndager, og ikke før kl. 12 på lørdager. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles. Innredningsarbeider bør ungås på sen kveld og natt.

Skrot, pappesker og lignede bør ikke over tid oppbevares på terrassene. Husk at terrassen er vårt „ansikt" overfor naboer. Det er ikke tillatt å riste tepper, ryer, sengetøy og lignende over rekkverk på balkonger eller ut av vinduer. Tørking av tøy på terrasser bør unngås.

4. DYREHOLD
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund og katt skal alltid føres i bånd på sameiets område, skilting på uteområdene må respekteres. Støy og lukt som følge av husdyrehold vil påtales dersom det er til sterk sjenanse for naboer.

5. BLOMSTER PÅ TERRASSER
Blomsterkasser og eventuelt andre blomster på balkong/terrasse bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på naboens balkong/terrasse. Blomsterkasser må ikke henges på utsiden av rekkverket.

6. SPRINKLERANLEGG PÅ BALKONGER/TERRASSER
I følge brannforskriftene må alle balkonger/terrasser som er innglasset ha montert sprinkleranlegg.

7. FASADE

For å bevare en enhetlig fasade, er det i samarbeid med arkitekten bestemt følgende vedrørende solavskjerming. Det kan monteres screenduk, farve på duken er nr 922 046.

Det er ikke tillatt å montere markiser utenom i helt spesielle tilfeller, og da etter godkjenning fra styret. Duken skal ha samme farvekode som screenduken.

8. ANTENNEANLEGG
Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen er ikke tillatt.

9. GRILLING
Elektrisk- og gassgriller kan brukes så lenge røyk og matos ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt pga lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

10. HOVEDINNGANGER; TRAPPER OG GANGER
Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Sykler og barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangen, men på separate oppstillingsplasser og boder i 1. Etasje og 1U, eller på beboerens egen parkeringsplass i garasjen.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappegangen bør ikke benyttes. Eventuelt utsmykning utenfor inngangsdøren kan kun skje etter overenstemmelse mellom alle beboere som deler flaten for inngang til sine leiligheter, og gjøres for sameierens regning og risiko.

11. POSTKASSER
Postkassene tilhører fellesområdet og skal se ryddige og ordentlige ut. Både eiere og leietakere må merke sine postkasser med standard postkasseskilt 93x58 mm. Visittkort, håndskrevne papirlapper og lignende godtas ikke. Skilt kan om ønsket bestilles gjennom styret. Dersom beboer innen rimelig tid ikke setter opp postkasseskilt, vil skilt bli bestilt av styret og fakturert beboer.

12. BOD
Hver eier har en låsbar bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller noe som avgir lukt i boden. Eierne frarådes sterkt å oppbevare verdigjenstander (inkl. portåpner og/eller nøkler til leiligheten) i bodene.

13. TAKTERRASSEN
Terrassen er tilgjengelig for alle beboere mellom kl. 8.00 og kl.22.00.
Brukerne bes vise hensyn til naboene og ikke støye eller spille høy musikk. Det kan ikke settes opp parasoller eller annet som kan blåse bort eller forårsake skade. Alle må holde orden, rydde og ikke legge eiendeler igjen på terrassen. Private møbler må ryddes inn når de ikke er i bruk. De må ikke bli stående over natten. Ikke kast søppel, papir eller lignende, benytt søppelkasser for småsøppel. Av hensyn til brannfare er det ikke tillatt å grille på terrassen. Det er ikke tillatt med private selskap på terrassen. Barn må alltid ha følge med voksne.

14. GARASJE

Flere av parkeringsplassene er trange. Vis hensyn og parker så nær stolpene som mulig for å gi god plass mellom bilene. Man manøvrerer best ved å rygge inn på plass.

Det er ikke anledning til å benytte garasjeanlegget til vasking av biler.

Garasjen skal alltid holdes låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende komme rinn i garasjeanlegget. Kjør aldri ut før du ser at porten er lukket.

15. FLYTTEGEBYR

På grunn av ekstra slitasje på heiser, dører og korridorer ved flytting innkreves det et flyttegebyr ved innflytting.

16. AVFALLSHÅNDTERING – KILDESORTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastluker. Husholdningsavfallet må kildesorteres på følgende måte: BLÅ POSE: Alle typer plast og isopor. GRØNN POSE: Kun matavfall

HVIT POSE (eller handleposer): Restavfall. Blå og grønne poser finner du i de fleste dagligvare-forretninger. Ikke fyll posene for fulle. De må falle ned i oppsamlingstanken av egen tyngde.

Egne containere for papp og flasker/hermetikkbokser står ved garasjeinngang til U1. Alt annet avfall må leveres til kommunens miljøstasjoner. Henstiller alle til å være med å holde det rent og ryddig i nabolaget.

17. TRIVSELSREGLER OG ANSVAR

Sameierne er ansvarlige for at trivselsreglene følges i hans/hennes husstand, også de personer sameieren har gitt adgang til bolig eller eiendom forøvrig.

Dersom det oppstår skade som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet, vil sameier være erstatningspliktig. Styret kan i slike tilfeller innføre strakstiltak og kan bringe saken opp på neste sameiermøte.

Karenslyst Plass Sameie

BESTILLINGSSKJEMA FOR BEBOER NAVN
- på postkasser og ringetablå

Bestillingsskjemaet kan leveres til styret i Karenslyst Plass Boligsameie i styrets postkasse eller til forretningsfører:

S5635 Karenslyst Plass SE
V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Faks: 22 86 59 76

Bestilling av skilter og endring av ringetablå er gebyrbelagt med kr 800,-

Leilighetsnr._____

Tekst på **postkasseskiltet:**

Linje 1															
Linje 2															
Linje 3															
Linje 4															
Linje 5															

Mellomrom og eventuelle punktum eller komma er også en rute.

Størrelse postkasseskilt: (93 x58) mm.

Leilighetsnr._____

Tekst på **ringetablå:**

Mellomrom og eventuelle punktum eller komma er også en rute.

Maks antall bokstaver inkludert punktum og /eller komma er 16, som vist her.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5635
Karenslyst Plass Sameie

Velkommen til årsmøte i Karenslyst Plass Sameie

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 23. april kl. 20:00 og lukker 26. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5635

Det holdes også et frivillig møte 23. april kl. 18:00 , på FRAM, Karenslyst Alle 2.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Individuell måling av forbruk for radiatorvarme og/eller varmtvann i seksjonene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Karenslyst Plass Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som møteleder foreslås Styreleder, Tiril S. Berg.

Forslag til vedtak

Tiril S. Berg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne. Som protokollvitne foreslås Jessica Linda P. Østman. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jessica Linda P. Østman er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 592 936 til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 592 936 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5635 Karenslyst Plass Sameie årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Jim R. Jenssen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har vært uregulert siden 2022 og styret fremmer derfor forslag for at styrehonoraret blir regulert til 2024. Obos gjennomførte en analyse i 2023 hvor gjennomsnittlig styrehonorar for 81–250 seksjoner i 2022 var 1560 kr per bolig.

- Styret har budsjettert en godtgjørelse for styret på kr 275 000.
- Det er fremmet forslag fra Jim Richard Jenssen om at godtgjørelsen settes til kr 290 000.

Fremmet sak av Jim R. Jenssen:

Styret og styrets medlemmer har gjennomført sine verve på en eksepsjonell måtte og bør kompenseres. I tillegg har det vært mange saker å behandle det siste året, det bør også noteres at vederlaget ikke har økt forrige periode. Ønsker å foreslå et samlet vederlag til styret på 290.000;- Dette tilsvarer kun en økning på 232.5 kr per eierseksjon.

Styrets innstilling

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000
2. Styrets godtgjørelse settes til kr 290 000

Sak 6

Individuell måling av forbruk for radiatorvarme og/eller varmtvann i seksjonene

Forslag fremmet av:
Ole-Gerhard Røn og Vidar Burmo

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt henvendelser fra seksjonseiere med ønske om saken for individuelle målere for oppvarming blir tatt opp som sak til årsmøtet. Styret har valgt å dele opp saken, slik at dere kan stemme over om dere ønsker individuell måling av radiatorvarme og/eller varmtvann.

Introduksjon

I dag fordeles kostnader til fjernvarme under posten "oppvarming" i felleskostnadene uten avregning av seksjonenes individuelle forbruk. Det er derfor i dag ingen insentiver for hver enkelt eier til å redusere sitt forbruk.

Alle leilighetene har kombinasjon av fjernvarme og balansert ventilasjon, dvs. at man får tilførsel av varm luft 18-19C noe som burde tilsi at det er god energiøkonomi i leilighetene. Vi mener at det finnes et potensiale for å redusere forbruket ved et mer smart bruk av fjernvarme, uten at det skal gå utover varmen i leilighetene.

Nabosameiet, Sjølystgården Boligsameie, installerte individuelle målere for oppvarming på radiatorer fra EcoGuard Norge AS 1.1.2023.

Utdrag fra Ekstern rapport NVE 48/2019

«Individuell måling av energibruket gir kontroll på energibruket, rettferdig fordeling av kostnader og fører erfaringsvis til energibesparelser. I litteraturen er det først og fremst funnet dokumentasjon på energibesparelse i boligbygg, og reduksjon i bruk av varme og varmtvann. Det er vanskelig å si noe generelt om potensialet for effektivisering på bakgrunn av studiene, men man kan trolig forvente energibesparelser i området 10- 25%. For nybygg viser regneeksempelet at investeringen blir lønnsom dersom energibesparelsene overstiger 21 %. For eldre bygg med høyt varmebruk viser regneeksempelet at investeringen blir lønnsom ved energibesparelser over 13 %. Det er forventet at driftskostnadene ved måle- og faktureringstjenesten vil gå noe ned fremover, samt at energiprisene vil stige, noe som vil kunne gjøre det lønnsomt også ved lavere energibesparelser. Rettferdighetsprinsippet er en vel så sterk motivasjon for innføring av individuell måling som energibesparelse. Erfaring tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk»

Investering for å installere målere

Styret innhentet til siste årsmøte et tilbud fra EcoGuard i som er ledende aktør innen måling, optimering og fordeling av vann og energi i boligselskaper i Norden. De har bekreftet at tilbudet som ble presentert til årsmøtet i fjor er vedvarende i år.

Sjølystgården Boligsameie har hatt svært god erfaring med installeringen av radiatormålerne, samt funksjonaliteten av systemet til EcoGuard. Alle beboerne vil ved valg av EcoGuard få tilgang til en gratis app hvor man enkelt og oversiktlig kan følge sitt forbruk, kostnad og CO2 belastning i sann tid.

Styret får også tilgang til forbrukeranalyse som er viktig både for en korrekt fordeling av kostnadene og for å kunne forstå og minimere uønsket forbruk. Ved bruk av alle målerdataene EcoGuard innhenter i sann tid fra eiendommen kan vi sørge for mer optimal drift av sameiets energiforbruk. EcoGuard benytter målerne, sensorer og innsamlingsenheter i anlegget. Eventuelle avvik og feilmeldinger blir omgående sjekket og rettet opp.

Pristilbud innhentet fra EcoGuard er som følge (alle er inkl. moms):

- **Sameiets engangskostnad**: Innsamlingssystem for alle seksjoner som monteres i fellesarealer: kr 77 350,-
- **Seksjonseiers engangskostnad radiator**: Radiatormåler komplett ferdig installert per seksjon (avhengig av hvor mange radiatorer som er i din seksjon):

1. 2 radiatorer: kr 1 025
2. 3 radiatorer: kr 1 310
3. 4 radiatorer: kr 1 595

- **Seksjonseiers engangskostnad varmtvann**: Varmtvannmåler komplett ferdig installert per seksjon: kr 1 663
- **Seksjonseiers kostnad løpende**: Kostnad for avregning per kvartal: kr 109 + fakturagebyr fra Obos. Denne kostnaden er det samme uavhengig om det avregning for radiatorvarme og/eller varmtvann.
- **Seksjonseiers kostnad**: Eierskiftegebyr som belastes fraflytter: kr 438. Denne kostnaden er det samme uavhengig om det avregning for radiatorvarme og/eller varmtvann

Sameiet står ovenfor ulike og store vedlikeholdsprosjekter som beskrevet under styrets arbeid i Årsrapporten for 2023. Styret har ikke budsjettert for kostnaden relatert til installasjon av individuelle målere i 2024. Men med dagens høye strømpriser og fokus rundt energiforbruk mener styret at det vil være et god initiativ å installere individuelle målere for fjernvarme før enn senere. Derfor fremmer styret en løsning om at følgende installasjon blir belastet hver seksjon som en engangskostnad ved installasjon, og sameiet betaler for installasjonen av innsamlingssystemet.

Karenslyst Plass Sameie kostnader til fjernvarme var i 2023 kr 1 725 624 hvorav 77 % kommer fra radiatorvarme og 23 % fra varmtvann. Det betyr at størstedelen av kostnaden kommer fra radiatorvarme.

Forslag til vedtak:

Vedtektene § 6-2 (3) Betaling av felleskostnader endres.

Nåværende ordlyd:

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

Ny ordlyd:

"Sameiets kostnader for fjernvarme for radiatorvarme og/eller varmtvann vil bli belastet etter målerbasert avregningsdata fra leverandør, og inngå som del av felleskostnadene ved at det innbetales et à-konto beløp beregnet etter BRA. À-kontobeløpet avregnes den enkelte seksjonseier etter måleravlesning av forbruket. Avregningskostnadene belastes den enkelte seksjonseier. Dersom det ikke vil bli installert målere for varmtvann, vil andelen av varmtvann fordeles etter BRA."

Styret får fullmakt til å vurdere tilbud fra EcoGuard og evt. andre aktører og deretter igangsette installasjon av individuelle målere for fjernvarme.

Styrets innstilling

Styret innstiller til at endringen av §6-2 (3) endres til ny ordlyd som vist over.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Individuell måling av forbruk for radiatorvarme og/eller varmtvann i seksjonene
- Mot Individuell måling av forbruk for radiatorvarme og/eller varmtvann i seksjonene

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det vedtas installasjon av individuelle målere for raditatorvarme
2. Det vedtas installasjon av individuelle målere for varmtvann
3. Det vedtas installasjon av individuelle målere for radiatorvarme og varmtvann

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Ifølge Sameiets § 8-1(1) kan Styret bestå av en leder og to til fire styremedlemmer. Det skal velges ett til to varamedlemmer.

Følgende styremedlemmer har ett år igjen: Tiril S. Berg (Styreleder), Jonny Rehmbrandt (Styremedlem) og Trond Norderhaug (Styremedlem).

Det kan dermed velges inn følgende:

- Ett eller to styremedlemmer for to år
- Ett eller to varamedlemmer for ett år

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christopher Greiner

  Christopher er seksjonseier i Messepromenaden 4 og har bodd i sameiet siden 2023. Han jobber i dag som investeringsanalytiker i Gjensidigestiftelsen og har 5 års erfaring fra OBOS-banken. Der jobbet han tett mot bedriftsmarkedet og OBOS Eiendomsforvaltning ifm. budsjettering og lånefinansiering til borettslag og sameier.

Christopher ønsker å stille til valg som Styremedlem. Han er engasjert, utadvendt og har god erfaring innenfor økonomi. Med dette er han være en god ressurs i Styret.

- Karl Henrik Lie Asmussen

  Karl er seksjonseier i Messepromenaden 4 og har bodd i sameiet siden 2023. Han er 29 år og utdannet jurist, med spesialisering innen selskapsrett og aksjeselskapsrett. Masteroppgaven hans omhandlet styreansvar i aksjeselskaper og han jobber i dag i Finanstilsynet med børs og verdipapirrett. Han har også tidligere erfaring fra styreverv i en studentorganisasjon.

  Karl har en interesse av hvordan sameiet drives og ønsker å stille til valg som Styremedlem. Han er både utadvendt, engasjert og omgjengelig. Med dette er hans personlige og profesjonelle egenskaper et svært godt bidrag til styret i vårt sameie

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Janis Gadmanis

  Janis bor i Messepromenaden 8 og ønsker å bistå styret som Varamedlem. Til daglig jobber Janis som logistikksjef i et selskap som driver med medisinutstyr. Han er strukturert, ivrig og en hyggelig person som har et godt engasjement for sameiet. Janis vil være et godt bidrag inn i Styret.

- Lasse Alver

  Lasse har vært Varamedlem i den tidligere perioden og har lang erfaring med styrearbeid og kjenner sameiet godt. Han ønsker å fortsette som Varamedlem og vil være en støtte og ressurs for styret når det trengs.

- Petter M. Schøyen

  Petter bor i Messepromenaden 6 og har sittet som styremedlem over en lengre periode i sameiet og er en viktig ressurs i styret. Han har betydelig kompetanse for styrets arbeid da han jobber daglig med eiendomsforvaltning og juridiske saker.

  Petter sin periode som Styremedlem utløper i år, men han ønsker å være en ressurs for styret som Varamedlem.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tiril Støltun Berg	2023-2025
Styremedlem	Trond Norderhaug	2023-2025
Styremedlem	Jonny Rehmbrandt	2023-2025
Styremedlem	Petter M. Schøyen	2022-2024
Varamedlem	Lasse Ottar Alver	2023-2024
Varamedlem	Jorun Christoffersen	2023-2024

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på karenslystplass@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Karenslyst Plass Sameie
Sameiet består av 172 seksjoner.
Karenslyst Plass Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989838164, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
3 643

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

Karenslyst Plass Sameie har ingen ansatte.

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

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88478600. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 11 styremøter siden siste årsmøte. Det har i tillegg vært avholdt en rekke arbeidsmøter i forbindelse med pågående saker.
Til alle styremøter har det vært skriftlig innkalling med dagsorden og godkjente referater.
Styret har valgt å bruke OBOS sin digitale løsning for styremøter.

Styret har også sendt ut to informasjonsskriv (desember 2023 og mars 2024) til beboerne, i tillegg til diverse informasjon som har blitt satt opp på inngangsdører og/eller oppslagstavler. Styret har brukt kommunikasjonstjenesten Vibbo i større grad med varslinger via app, e-post og sms.

I dag er det 156 av 172 boliger (ca. 91%) som har en eller flere beboere som har logget på Vibbo. Det er også 26 leietakere som har tilgang til Vibbo.

Styret har arbeidet med mange ulike små og store saker løpende igjennom året som har vært, og vi belyser noen av de viktigste punktene under.

VEDLIKEHOLD

Porttelefon system: Defigo installert i alle oppganger
Defigo ble installert i alle oppganger i august 2023, og styret har mottatt positive tilbakemeldinger fra flere beboere. Har noen spørsmål eller problemer med å bruke systemet, kan dere kontakte Defigo support eller styret.

Defigo har lansert et nytt og mindre fysisk svarapparat som beboerne kan kjøpe direkte fra Defigo sin webshop. Alle beboerne har fått utlevert en rabattkode som er gyldig ut April 2024.

Vi minner om at beboerne selv kan ta kontakt med Defigo Support på 22 21 00 20 hvis de opplever problemer, og ikke styret i første omgang. Er sentralbordet stengt kan du ringe 908 83 052.

Boning av gulv i alle fellesarealer
Linoleumsgulvet i alle fellesarealer ble bonet av Rene Trapper i august 2023 og er en del av løpende vedlikehold.

Oppgradering av nød- og ledelys
Norsk Brannvern har samarbeid med Brudevold Elektro ferdigstilt installasjonen av nye nød- og ledelys, samt sensorstyrt LED belysning i trappegangene og fellesarealer.
Det har vært noen mindre detaljer som har tatt tid å ferdigstille som er et resultat av leveringsmangel av lyskilder fra leverandør.

Utskiftning av lysstoffrør i sykkelboder og garasjeanlegg som sameiet har ansvaret for, samt utendørslys ved inngangspartier blir vurdert løpende i det kommende året.

Det at sameiet har byttet ut denne delen av det elektriske anlegget til LED og sensor, har gitt svært god effekt i energiforbruket. Siden oppstart av installasjonen i mars 2023 har sameiet brukt 11% mindre elektrisitet på ett år. Dette tilsvarer 27.600 KwH.
Dette tilsvarer et gjennomsnittlig årlig forbruk for nesten to eneboliger – eller ca. 55.000 klesvasker på 40 grader!

Lekkasje fra pumper til fjernvarmeanlegget
Det oppstod en lekkasje fra pumpene på fjernvarmeanlegget til sameiet i romjulen 2023. Dette berørte bl.a. vårt ventilasjonsanlegg som driftes av varmluft fra fjernvarmeanlegget. Bravida har utført reparasjon av pumpene i samarbeid med Xylem.

Oppgradering av overflater i oppganger og fellesarealer
Styret har i slutten av 2023 gjennomført en anbudsrunde for overflatebehandling av våre fellesarealer og oppganger i tråd ved sameiets vedlikeholdsplan. Dette er et nødvendig tiltak og arbeidet vil medføre økt bruksverdi og beboeropplevelse.

Styret valgte Alfa Malermester AS som er konkurransedyktige på pris og hadde gode referanser. Alfa Malermesterfirma AS har vært mange år i bransjen og flere av deres ansatte har vært med dem siden oppstarten på slutten av 90 tallet og har lang erfaring innenfor faget. Deres ansatte har lang erfaring med å arbeide mot sameier og borettslag, hvor de i 2022 og 2023 malte over 50 trappeoppganger.

Oppstart for arbeidet er 2.April 2024 og det beregnes ca. 1-3 uker per oppgang. Maling av treverk på takterrassen blir gjennomført når været tillater dette.

Følgende arbeide skal utføres:
- Flekksparkling to ganger og to strøk maling av alle vegger i oppganger og sidekorridorer. Dette gjelder også underside trapp og gelender i M8+M10, samt side av trapp i M2-M6.
- Dørblader i inngangspartier som er malt vil også bli malt i samme farge som veggene
- Legge nye fuger langs trapper i alle etasjer
- Alt treverk på takterrassen vil beises/males

Det blir også vurdert grundig rens av terrasso trappene i M8 og M10.

Kosmetiske utbedringer i heisene
Otis heis vil utbedre kosmetiske mangler i alle heiser i april 2024. Dette inkluderer bl.a. utskiftning av lysstoffrør i M2 og M4 til led, skifte diffusere og montere manglende endestykker i M8 og reparasjon av gulvlist og utskiftning av oppripet etasje display i M10.
Vi ber alle beboere om å behandle heisene pent, spesielt ved inn- og utflytting.

VEDLIKEHOLDPLAN

Styret engasjert Obos Prosjekt under høsten 2022 til å utarbeide en vedlikeholdsplan. Dette inkluderer også en digital løsning i Styrerommet som gjør det lett for nåværende og kommende styrer å holde kontroll på utførte tiltak og planlagte tiltak frem til 2055.

Styret har budsjettert kr 1 640 000 for vedlikehold i 2024. Dette er fordelt til kr 900 000 for større vedlikeholdsoppgaver som inkluderer bl.a. overflatebehandling av alle oppganger og kr 740 000 til alminnelig vedlikehold (inkl. service og vedlikeholdsavtaler)

Vedlagt finner dere en liste over større vedlikeholdsoppgaver som er utført og hva som er planlagt/forslag i de nærmeste årene:

Kategori	Tittel	Dato	Status	Beløp
Bygning utvendig	Fasadevask	2020	Ferdigstilt	287 500
VVS	Rens av ventilasjon og avløp	2021	Ferdigstilt	460 800
VVS	Installasjon av mangnetittfilter og vakuum utlufter på radiatoranlegget	2021	Ferdigstilt	145 000
Bygning innvendig	Sanering for skjeggkre	2021	Ferdigstilt	10 000
Tele og automatisering	Telenor - ny rammeavtale	2021	Ferdigstilt	-
Bygning innvendig	Boning av gulv i fellesarealer	2021	Ferdigstilt	17 000
Elektro	Skifte ut lys i heisene til LED i M6, M8 og M10	2022	Ferdigstilt	60 000
Bygning utvendig	Utskifting av branndørr på takterrassen til M8	2023	Ferdigstilt	25 000
VVS	Utskitning av kuplinger på stamrør til M4	2022	Ferdigstilt	20 000
Brannsikkerhet/elektro	Skifte ut nødlysanlegg og øvrige lyskilder i enkelte fellesarelader til LED	2023	Ferdigstilt	860 000
Tele og automatisering	Utskiftning av porttelefonsystemet	2023	Ferdigstilt	180 000
Bygning innvendig	Boning av gulv i fellesarealer	2023	Ferdigstilt	20 000
Bygning utvendig	Skifte råttent treverk på takterrasse	2023	Ferdigstilt	85 000
Heis	Kosmetiske forbedringer og skifte lys til LED i M2 og M4	2024	Pågår	35 000
Bygning innvendig	Overflater i oppganger og maling av treverk takterrasse	2024	Pågår	800 000
Bygning innvendig	Rens terrassotrapp M8 og M10	2024	Planlagt	45 000
Bygning utvendig	Rens fasade takterrasse	2024	Forslag	25 000
VVS	Nedløpsrør utvendig	2024	Forslag	25 000
Bygning utvendig	Reparasjon av skadet fasade	2024	Forslag	260 000
Bygning innvendig	Boning av gulv i fellesarealer	2024/2025	Forslag	25 000
Elektro	Skifte lysstoffrør i bodanlegg og resterende utelys til LED	2024/2025	Forslag	300 000
VVS	Skifte ut synlige ventiler i fellesarealer	2024/2025	Forslag	150 000
Bygning utvendig	Takterrasse	2025/2026	Forslag	1 000 000
Bygning utvendig	Omtekking av tak	2035	Forslag	2 300 000

HMS

Årlig HMS runde
Styret gjennomførte årlig HMS runde i september 2023 i samarbeid med vaktmester og hadde følgende bemerkninger som følger sameiets husordensregler og brannvernloven:

- Oppbevaring/montering av skohyller/tøy stativer/egne eiendeler fra fellesarealer, dermed mellomganger, skal fjernes omgående.
  - Dette er i tråd med husordensregel *§ 10 Hovedinnganger, trapper og ganger,* og brannvernloven siden dette er rømningsveier.
- Rydd opp på balkongen deres
  - Vi ser at svært mange beboere oppbevarer pappkasser og søppel på sine balkonger over lengre perioder. Balkongene er vårt "ansikt" utad. Dette er i tråd med husordensregel *§3 Bruk av egen eierseksjon.*

Rapport fra Norsk Brannvern vedr. Batteridrevne kjøretøy i inngangspartier
Norsk Brannvern utarbeidet en rapport etter forespørsel fra styret vedr. oppladning av batteridrevne kjøretøy i inngangspartiet i Messepromenaden 2 i oktober 2023. Det er viktig at beboerne er oppmerksomme på at godkjente kjøretøy (en rullestol og en trehjuls-sykkel) for beboere med særskilte behov, har tillatelse til å stå under oppladning i mellomgangen til M2/M4, samt at de kan stå plassert uten oppladning ved trappen i M2 i inngangspartiet.

Styret vedtar med bakgrunn av rapporten fra Norsk Brannvern, at det ikke skal lades batteridrevne kjøretøy i inngangspartiet som er rømningsvei. Disse skal oppbevares og

lades i mellomgangen til M2/M4, som er en egen brann-celle. Sameiet har automatiske døråpnerne til denne mellomgangen, og de er justert fra å stå åpne i 30 sek til 90 sek for å sikre at de batteridrevne kjøretøyene kan kjøres inn under et godt tidsintervall.

FORSIKRINGSSAKER

Oversvømmelse i U2
Sameiet var sterkt berørt av oversvømmelsen i Oslo i august 2023 som følge av ekstremt regnvær over en lengre periode. Dette førte til at grunnvann steg opp igjennom bakken. Alle våre bod-områder i U2 og heisen i M4 var oversvømt med vann. Sjølyststranda Garasjesameie (SGS) fikk utplassert vannpumper fra beredskapsrommet omgående, med god hjelp fra styremedlemmer og beboere. Vaktmester, ISS, Otis og forsikringen ble informert omgående.

Sameiets forsikring dekker skadene som tilkommer vårt sameie, og SDS sin forsikring for ødeleggelser i deres bod områder. Frøiland Bygg ble benyttet av Gjensidige forsikring for å utbedre skadene som gjelder gulv/vegger i vårt sameie. Heisen ble reparert ferdig av Otis. Grunnet høy belastning i forsikringsselskapene har det dessverre tatt lang tid å utbedre noen av skadene relatert til gulv og vegger. Arbeidet blir ferdigstilt i april 2024.

SGS har gått til innkjøp av flere vannpumper hvis slike oversvømmelser skulle skje igjen.

Vannventil som sprakk i bod anlegget i M10
En vann-ventil sprakk i bod anlegget i M10 i slutten av oktober 2023. En beboer ringte Bravida tidlig på morgenen da det ble oppdaget, som resulterte i at Bravida fikk stoppet lekkasjen raskt og større skader ble unngått. Saken blir dekket av sameiets forsikring. Styret har mottatt tilbud for å skifte alle synlige ventiler som forebyggende vedlikehold og dette er et relativt kostbart prosjekt. Styret vil derfor vurdere om dette skal gjøres løpende eller avvente da andre viktige vedlikeholdsoppgaver må prioriteres.

Utskiftning av frekvensomformere på fjernvarmeanlegget
Ved flytting vakuum-avgasseren for å optimalisere trykk i fjernvarmeanlegget oppstod det en lekkasje. Varmeanlegget måtte stenges og frekvensomformerne gikk dessverre i stykker. Totalt ble tre frekvensomformere byttet og kostnaden ble dekket av forsikringen.

SJØLYSTSTRANDA DRIFTSSAMEIE (SDS)

Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter I tillegg har det vært gjennomført en HMS-runde på uteareralene og flere befaringer og møter med leverandører og avtalepartnere.

Utearealer
Vi har fortsatt opparbeiding og vedlikehold av grøntarealene. Gangbro langs Hoffselven viste seg å ha større skader enn antatt slik at hele treverket må skiftes. Dette er delvis gjennomført og resterende skal gjennomføres i 2024.

Resterende av utelamper er skiftet ut. Dvs. lamper som ikke går langs Messepromenaden og Hoffselvspromenaden som eies av Oslo Kommune. Alle har nå ledlys.

Det har vært gjennomført to store eksterne arbeider på området vårt i 2023 som styret har hatt befaringer med, fulgt opp undervegs og fremdeles har dialog med de ansvarlige.

1. Statens vegvesen med tunnel og kulvert i Hoffseleven. Uteområdene våre som ble påvirket vil bli i stand satt i 2024 av Statens vegvesen
2. Vedlikehold fjernvarmerør i Messepromenaden ved Hafslund Celsius. Her gjenstår det fra Hafslund sin side å legge ny permanent asfalt i Messepromenaden samt ny beplantning i bed langs vegen der det ble berørt.

Det har vært mye snø og styret har hatt og har dialog om kvaliteten på utførelsen. Spesielt strøingen er ikke utført tilfredsstillende, og ført til at områder i perioder nesten har vært ufremkommelige. Styret har nå en dialog med avtalepartner ISS på dette.

Avfall
Det er et gjentagende problem at beboere kaster feil og for store saker i nedkastene som forårsaker stopp, ekstra slitasje og unødvendige kostnader. Papir nedkast er for papir og ikke esker, som f. eks pizza esker. Disse bretter seg ut og forårsaker stopp.

I 2023 betalte SDS i overkant av kr 150 000 for stopp som skyldes at beboere forårsaker stopp ved feil bruk av nedkastene. Dette er en høy utgift for SDS og påvirker felleskostnadene til et hvert sameie.

Det ble gjennomført 3 dager med ekstracontainere slik at beboere kan kaste større gjenstander. Dette vil også gjennomføres i 13-15. mai 2024.

Lekkasje
Området er nå snart 20 år og det er slitasje og lekkasjer som sjekkes opp.

Fjernvarme
SDS har avtale med Hafslund Celsius og levering av fjernvarme (radiatorer og varmt vann) til alle bygg. Forbruket fordeles etter forbruk pr sameie/borettslag pr kvartal etter reelt målt forbruk. Kostnadene for fjernvarme er en stor andel av sameienes/borettslaget kostnader og påvirker felleskostnadene.

Økonomi
SDS har hatt fokus på økonomi gjennom året. For å ha forutsigbarhet i kostnadene til de enkelte sameiet besluttet SDS å beholde dagens nivå, men SDS skal ikke ha en kunstig høy egenkapital. Styret vurderer hvert år en tilbakebetaling til de enkelte sameiene etter brøkfordelingen, dersom egenkapital er høy.

SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE (SGS)

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

Også observert vanninntrenging i U2, ytre del mot Lokket. Dette vil det bli jobbet med for å finne årsak i 2024

Vedtekter
Styret har gjennom året jobbet med å endre SGS sine vedtekter. Dette da det er en del uklarheter og begreper i dagens vedtekter, som må rettes opp, samt at Fram eiendom har bedt om en plass i styret etter at de kjøpte opp SPAS. Forslag til endring av vedtekter vil bli gjennomgått i de enkelte styrene og vil bli en sak til årsmøtet.

Lys i garasjen
Det må skiftes til LED lys i garasjen. Lysstoffrør er gått ut av produksjon, samt at mange lamper er modne for utskifting. LED lys vil også være besparende i forhold til strømforbruk. Styret har innhentet 3 tilbud og alle gamle lys/lamper vil bli skiftet ut i 2024.

Nødlys
SGS har ikke egen styring av nødlysanlegg, men SGS er koblet opp mot de forskjellige sameiene. Flere av disse er nå skiftet eller skal skiftes og SGS må også skifte sitt. Planlagt gjennomført i 2024.

Økonomi
SGS har god økonomi og endel oppsparte midler til vedlikehold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 498 949.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 640 000.

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

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

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

Lån
Karenslyst Plass Sameie har lån ikke lån.

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

Budsjettet er basert på 14,1 % av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: GFIIF-DCKMS-I TXVA-4IUO1-C8U1-6GFOX

Vedlegg 2 Årsrapport 2023 Karenslyst Plass Sameie årsrapport.pdf

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GFIIF-DCKMS-I TXVA-4IUO1-C8U1-6GFOX

Vedlegg 2 Årsrapport 2023 Karenslyst Plass Sameie årsrapport.pdf

KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989 838 164, KUNDENR. 5635

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 476 374	7 469 290	8 209 000	8 843 000
Andre inntekter	3	165 067	13 776	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 641 441**	**7 483 066**	**8 229 000**	**8 863 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-35 250	-35 250	-38 775
Styrehonorar	5	-245 000	-250 000	-250 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-19 265	-16 161	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-253 061	-243 295	-257 000	-265 000
Konsulenthonorar	7	-25 595	-138 795	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 761 540	-1 000 468	-1 237 883	-1 640 000
Forsikringer		-390 397	-350 423	-385 000	-429 000
Kommunale avgifter	9	-888 735	-720 452	-780 000	-1 073 000
Kostnader sameie	10	-1 670 640	-1 670 640	-1 700 000	-1 700 000
Energi/fyring	11	-1 965 995	-2 152 817	-2 215 000	-1 950 000
TV-anlegg/bredbånd		-843 704	-796 951	-875 160	-944 210
Andre driftskostnader	12	-366 914	-299 367	-356 440	-363 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 464 686**	**-7 674 620**	**-8 138 733**	**-8 726 485**
DRIFTSRESULTAT		**176 754**	**-191 554**	**90 267**	**136 515**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	47 093	39 263	0	0
Ekstraordinære kostnader	14	369 089	296 961	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**416 182**	**336 224**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**592 936**	**144 670**	**90 267**	**136 515**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		592 936	144 670		

KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989 838 164, KUNDENR. 5635

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 043 040	1 068 452
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 043 040**	**1 068 452**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 833	28 911
Forskuddsbetalte kostnader		249 343	203 483
Andre kortsiktige fordringer	15	118 463	0
Driftskonto OBOS-banken		1 750 972	1 028 075
Sparekonto OBOS-banken		581	179 297
SUM OMLØPSMIDLER		**2 149 192**	**1 439 765**
SUM EIENDELER		**3 192 232**	**2 508 217**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 541 988	1 949 052
SUM EGENKAPITAL		**2 541 988**	**1 949 052**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		101 460	110 163
Leverandørgjeld		548 376	351 676
Annen kortsiktig gjeld	16	407	97 325
SUM KORTSIKTIG GJELD		**650 243**	**559 165**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 192 232**	**2 508 217**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	2 963 851	4 068 441

Oslo, 19.03.2024
Styret i Karenslyst Plass Boligsameie

Tiril Stoltun Berg/s/ Petter M. Schøyen/s/ Jonny Rehmbrandt/s/

Trond Norderhaug/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 402 027
Oppvarming	2 177 387
TV/internett	875 160
Defigo porttelefonabonnement	21 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 476 374**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeført avsetning tidligere år	28 411
Andre inntekter	131 001
Nøkkelbrikker	650
Ørekorrigering	5
Innflyttningsgebyr, 2 stk	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**165 067**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 245 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 265.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 995
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Selvaag Prosjekt AS	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 595**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Norsk Brannvern AS	-827 523
Defigo AS	-88 850
R. Bergersen AS	-50 785
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-967 158**
Drift/vedlikehold bygninger	-260 570
Drift/vedlikehold VVS	-89 328
Drift/vedlikehold elektro	-38 599
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-117 862
Drift/vedlikehold heisanlegg	-123 727
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 723
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-107 573
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 761 540**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-888 735
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-888 735**

NOTE: 10
KOSTNADER SAMEIE

Akto innkrevd Sjølyststranda Drift	-1 289 532
Kommunale avgifter Sjølyststranda Drift	-188 196

Oppvarming Sjølyststranda Drift	-151 596
SUM SJØLYSTSTRANDA DRIFT	**-1 629 324**
Akto innkrevd Sjølyststranda Garasjesameie	-41 316
SUM SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE	**-41 316**
TOTALT KOSTNADER SAMEIE	**-1 670 640**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-240 371
Fjernvarme	-1 725 624
SUM ENERGI / FYRING	**-1 965 995**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-11 088
Annet driftsmateriale	-548
Renhold ved firmaer	-313 514
Andre fremmede tjenester	-5 317
Kontor- og datarekvisita	-3 150
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 863
Andre kontorkostnader	-2 821
Gave, ikke fradragsberettiget	-5 000
Bank- og kortgebyr	-4 940
Øreavrunding	329
Tap på fordringer,	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-366 914**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	37 549
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 869
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	411
Andre renteinntekter	1 264
SUM FINANSINNTEKTER	**47 093**

NOTE: 14
ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG
Sjølyststranda Garasjesameie

IB	481 047	
Andel av årets resultat	109 776	
UB		590 823

Sjølyststranda Drift

IB	587 404	
Utbetaling av overskudd	-394 500	
Andel av årets resultat	259 313	
UB		452 217
SUM ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG		**kr 1 043 040**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forsikringssaker	118 463
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**118 463**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-407
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-407**

NOTE: 17
GARANTIANSVAR

Selskapet eier 26,34 % av Sjølyststranda Driftsameie (SDS).
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SDS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SDS og utgjør kr 2 590 738.
Selskapets andel i SDS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Selskapet andel av årsresultatet i SDS er tatt inn under posten Årsresultat fellesanlegg

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets regnskap.

Selskapet eier 22,54% av Sjølyststranda Garasjesameie (SGS).
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SGS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SGS og utgjør kr 373 113.
Selskapets andel i SGS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Selskapet andel av årsresultatet i SGS er tatt inn under posten Årsresultat fellesanlegg

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets regnskap.

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.
Vi minner om at vi har lagt ut nødvendig informasjon under Temaer å VIBBO. Her finner dere informasjon om div. temaer slik som dyrehold, kodebrikker og nøkler, parkering, postkasser etc.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Renhold
Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88478600. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Gass
Noen seksjoner har gass tilgang installert i sine enheter. Det betales et a-konto beløp for forbruk av gass mellom seksjonseier og SDS. Sameiet har ansvaret for årlig avlesning og kontroll av gass installasjonen, men avregningen for forbruk skjer mellom seksjonseier og SDS. Seksjonseierne blir kontaktet direkte av Alfa Olis som sameiet har inngått en serviceavtale med.

Kabel-TV
Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no. Utstyret følger seksjonen ved kjøp og salg. Tar beboeren med seg dette blir de fakturert for levering av nytt utstyr.

Takterrassen
Beboerne er for det meste flinke til å rydde etter seg, men styret minner om trivselsreglene § 13 for bruk av takterrassen. Vi minner videre om at dere må få godkjennelse fra styret om avholdelse av større arrangementer og at dere kan booke langbordene til private sammenkomster i en kalenderfunksjon på Vibbo under tema «Takterrassen»

Innglassing på balkonger
Vi minner om at innglassing av balkonger skal godkjennes av styret og vi har avtale med Lumon. Videre er det lovpliktig å installere sprinkler.

Vask av balkonger tilknyttet seksjonene
Husk at alle balkonger t.o.m 8.etasje ikke har tilkoblet avløp. Ved vask av balkonger må den ikke spyles, da dette renner ned til naboen.

EL-sykkelparkering
Vennligst parker elsykler på henviste sykkelparkeringer. Hvis dere setter dette foran inngangspartier, hindrer dette tilgang for barnevogner og handikapbrukere. Det henstilles til at besøkende får samme beskjed.

Spørsmål vedr. utearealer og garasjer
Vi minner beboerne om at en skal kontakte Sjølyststranda Garasjesameie (SGS) vedr. spørsmål og problemer relatert til garasjeplasser og at styret ikke har ansvaret for gartner/utearealer da dette foreligger hos Sjølyststranda Driftssameie (SDS). Har man spørsmål relatert til SDS/SGS kan man kontakte styrets representant i følgende sameier.

Avfallshåndtering
Vi minner alle våre beboere om å bruke containerne ved U1 for papp, glass og metall avfall. Husk at posene ikke er for store for søppelsjakten, og at isopor, papp ikke skal kastes i søppelsjakten. Det er svært kostbart for sameiet å løse opp disse proppene. Mer informasjon om avfallshåndtering og sorteringsguide ligger under Vibbo tema «Søppel».

Kommunikasjon med styret
Vi oppfordrer alle beboere til å sende skriftlige spørsmål eller saker til styret enten via e-post eller Vibbo. Da har styret mulighet til å loggføre saken og gjøre nødvendige tiltak deretter. Telefon skal kun benyttes ved kritiske situasjoner.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.04.24
Selskapsnummer: 5635 **Selskapsnavn**: Karenslyst Plass Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Tiril S. Berg er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jessica Linda P. Østman er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 592 936 overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- [ ] For fastsettelse av honorarer
- [ ] Mot fastsettelse av honorarer

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000
- [ ] Styrets godtgjørelse settes til kr 290 000

Sak 6 Individuell måling av forbruk for radiatorvarme og/eller varmtvann i seksjonene

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- [ ] For individuell måling av forbruk for radiatorvarme og/eller varmtvann i seksjonene
- [ ] Mot individuell måling av forbruk for radiatorvarme og/eller varmtvann i seksjonene

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Det vedtas installasjon av individuelle målere for raditatorvarme
- [ ] Det vedtas installasjon av individuelle målere for varmtvann
- [ ] Det vedtas installasjon av individuelle målere for radiatorvarme og varmtvann

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Christopher Greiner
- [ ] Karl Henrik Lie Asmussen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Janis Gadmanis
- [ ] Lasse Alver
- [ ] Petter M. Schøyen

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Karenslyst Plass Sameie

Organisasjonsnummer: 989838164
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. april kl. 20:00 til 26. april kl. 20:00 og møtet ble avholdt 23. april 2024, på FRAM, Karenslyst Alle 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Styreleder, Tiril S. Berg.

Forslag til vedtak:
Tiril S. Berg er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne. Som protokollvitne foreslås Jessica Linda P. Østman. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Jessica Linda P. Østman er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 592 936 til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 592 936 overføres til egenkapital.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret har vært uregulert siden 2022 og styret fremmer derfor forslag for at styrehonoraret blir regulert til 2024. Obos gjennomførte en analyse i 2023 hvor gjennomsnittlig styrehonorar for 81–250 seksjoner i 2022 var 1560 kr per bolig.

- Styret har budsjettert en godtgjørelse for styret på kr 275 000.
- Det er fremmet forslag fra Jim Richard Jenssen om at godtgjørelsen settes til kr 290 000.

Fremmet sak av Jim R. Jenssen:

Styret og styrets medlemmer har gjennomført sine verve på en eksepsjonell måtte og bør kompenseres. I tillegg har det vært mange saker å behandle det siste året, det bør også noteres at vederlaget ikke har økt forrige periode. Ønsker å foreslå et samlet vederlag til styret på 290.000;- Dette tilsvarer kun en økning på 232.5 kr per eierseksjon.

Styrets innstilling

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **49**
Antall stemmer mot saken: **7**
Antall blanke stemmer: **9**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000.
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 290 000 (Jim Richard Jenssens forslag)

Transaksjon 09222115557516352337 Signert TB, JLPØ

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **25**
Antall stemmer for vedtak 2: **31**
Antall blanke stemmer: **9**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Individuell måling av forbruk for radiatorvarme og/eller varmtvann i seksjonene

Fremmet av: Ole-Gerhard Røn og Vidar Burmo

Styret har mottatt henvendelser fra seksjonseiere med ønske om saken for individuelle målere for oppvarming blir tatt opp som sak til årsmøtet. Styret har valgt å dele opp saken, slik at dere kan stemme over om dere ønsker individuell måling av radiatorvarme og/eller varmtvann.

Introduksjon

I dag fordeles kostnader til fjernvarme under posten "oppvarming" i felleskostnadene uten avregning av seksjonenes individuelle forbruk. Det er derfor i dag ingen insentiver for hver enkelt eier til å redusere sitt forbruk.

Alle leilighetene har kombinasjon av fjernvarme og balansert ventilasjon, dvs. at man får tilførsel av varm luft 18-19C noe som burde tilsi at det er god energiøkonomi i leilighetene. Vi mener at det finnes et potensiale for å redusere forbruket ved et mer smart bruk av fjernvarme, uten at det skal gå utover varmen i leilighetene.

Nabosameiet, Sjølystgården Boligsameie, installerte individuelle målere for oppvarming på radiatorer fra EcoGuard Norge AS 1.1.2023.

Utdrag fra Ekstern rapport NVE 48/2019

«Individuell måling av energibruket gir kontroll på energibruket, rettferdig fordeling av kostnader og fører erfaringsvis til energibesparelser. I litteraturen er det først og fremst funnet dokumentasjon på energibesparelse i boligbygg, og reduksjon i bruk av varme og varmtvann. Det er vanskelig å si noe generelt om potensialet for effektivisering på bakgrunn av studiene, men man kan trolig forvente energibesparelser i området 10- 25%. For nybygg viser regneeksempelet at investeringen blir lønnsom dersom energibesparelsene overstiger 21 %. For eldre bygg med høyt varmebruk viser regneeksempelet at investeringen blir lønnsom ved energibesparelser over 13 %. Det er forventet at driftskostnadene ved måle- og faktureringstjenesten vil gå noe ned fremover, samt at energiprisene vil stige, noe som vil kunne gjøre det lønnsomt også ved lavere energibesparelser. Rettferdighetsprinsippet er en vel så sterk motivasjon for innføring av individuell måling som energibesparelse. Erfaring tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk»

Investering for å installere målere

Styret innhentet til siste årsmøte et tilbud fra EcoGuard i som er ledende aktør innen måling, optimering og fordeling av vann og energi i boligselskaper i Norden. De har bekreftet at tilbudet som ble presentert til årsmøtet i fjor er vedvarende i år.

Sjølystgården Boligsameie har hatt svært god erfaring med installeringen av radiatormålerne, samt funksjonaliteten av systemet til EcoGuard. Alle beboerne vil ved valg av EcoGuard få tilgang til en gratis app hvor man enkelt og oversiktlig kan følge sitt forbruk, kostnad og CO2 belastning i sann tid.

Styret får også tilgang til forbrukeranalyse som er viktig både for en korrekt fordeling av kostnadene og for å kunne forstå og minimere uønsket forbruk. Ved bruk av alle målerdataene EcoGuard innhenter i sann tid fra eiendommen kan vi sørge for mer optimal drift av sameiets energiforbruk. EcoGuard benytter målerne, sensorer og innsamlingsenheter i anlegget. Eventuelle avvik og feilmeldinger blir omgående sjekket og rettet opp.

Pristilbud innhentet fra EcoGuard er som følge (alle er inkl. moms):

- **Sameiets engangskostnad:** Innsamlingssystem for alle seksjoner som monteres i fellesarealer: kr 77 350,-
- **Seksjonseiers engangskostnad radiator:** Radiatormåler komplett ferdig installert per seksjon (avhengig av hvor mange radiatorer som er i din seksjon):

1. 2 radiatorer: kr 1 025
2. 3 radiatorer: kr 1 310
3. 4 radiatorer: kr 1 595

- **Seksjonseiers engangskostnad varmtvann:** Varmtvannmåler komplett ferdig installert per seksjon: kr 1 663
- **Seksjonseiers kostnad løpende:** Kostnad for avregning per kvartal: kr 109 + fakturagebyr fra Obos. Denne kostnaden er det samme uavhengig om det avregning for radiatorvarme og/eller varmtvann.
- **Seksjonseiers kostnad:** Eierskiftegebyr som belastes fraflytter: kr 438. Denne kostnaden er det samme uavhengig om det avregning for radiatorvarme og/eller varmtvann

Sameiet står ovenfor ulike og store vedlikeholdsprosjekter som beskrevet under styrets arbeid i Årsrapporten for 2023. Styret har ikke budsjettert for kostnaden relatert til installasjon av individuelle målere i 2024. Men med dagens høye strømpriser og fokus rundt energiforbruk mener styret at det vil være et god initiativ å installere individuelle målere for fjernvarme før enn senere. Derfor fremmer styret en løsning om at følgende installasjon blir belastet hver seksjon som en engangskostnad ved installasjon, og sameiet betaler for installasjonen av innsamlingssystemet.

Karenslyst Plass Sameie kostnader til fjernvarme var i 2023 kr 1 725 624 hvorav 77 % kommer fra radiatorvarme og 23 % fra varmtvann. Det betyr at størstedelen av kostnaden kommer fra radiatorvarme.

Forslag til vedtak:

Vedtektene § 6-2 (3) Betaling av felleskostnader endres.

Nåværende ordlyd:

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

Ny ordlyd:

"Sameiets kostnader for fjernvarme for radiatorvarme og/eller varmtvann vil bli belastet etter målerbasert avregningsdata fra leverandør, og inngå som del av felleskostnadene ved at det innbetales et à-konto beløp beregnet etter BRA. À-kontobeløpet avregnes den enkelte seksjonseier etter måleravlesning av forbruket. Avregningskostnadene belastes den enkelte seksjonseier. Dersom det ikke vil bli installert målere for varmtvann, vil andelen av varmtvann fordeles etter BRA."

Styret får fullmakt til å vurdere tilbud fra EcoGuard og evt. andre aktører og deretter igangsette installasjon av individuelle målere for fjernvarme.

Styrets innstilling
Styret innstiller til at endringen av §6-2 (3) endres til ny ordlyd som vist over.

Avstemning i saken:
Saken falt

Antall stemmer for saken: **34**
Antall stemmer mot saken: **26**
Antall blanke stemmer: **5**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det vedtas installasjon av individuelle målere for raditatorvarme

Forslag til vedtak 2:
Det vedtas installasjon av individuelle målere for varmtvann

Forslag til vedtak 3:
Det vedtas installasjon av individuelle målere for radiatorvarme og varmtvann

Antall stemmer for vedtak 1: 14
Antall stemmer for vedtak 2: 4
Antall stemmer for vedtak 3: 31
Antall blanke stemmer: 5
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Ifølge Sameiets § 8-1(1) kan Styret bestå av en leder og to til fire styremedlemmer. Det skal velges ett til to varamedlemmer.

Følgende styremedlemmer har ett år igjen: Tiril S. Berg (Styreleder), Jonny Rehmbrandt (Styremedlem) og Trond Norderhaug (Styremedlem).

Det kan dermed velges inn følgende:

- Ett eller to styremedlemmer for to år
- Ett eller to varamedlemmer for ett år

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christopher Greiner (44 stemmer)
Karl Henrik Lie Asmussen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christopher Greiner
Karl Henrik Lie Asmussen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Alver (27 stemmer)
Petter M. Schøyen (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lasse Alver
Janis Gadmanis
Petter M. Schøyen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
MESSEPROMENADEN 6

Dato: 15.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503820
8248164

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 643

Vi viser til bestilling av 20250115 for MESSEPROMENADEN 6.

GNR. 3 BNR. 643

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.03.2006.

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

1717 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

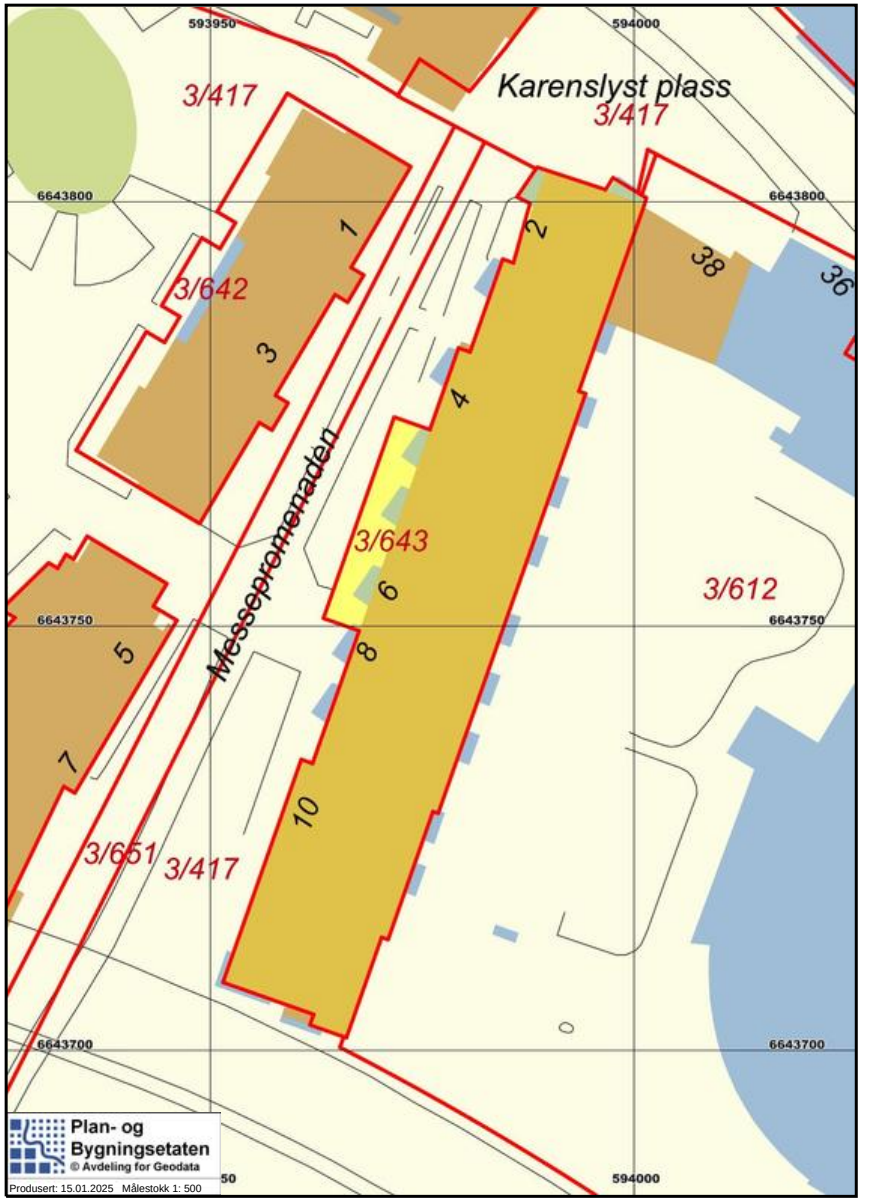
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LPO Arkitekter AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Dato: 09.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-306 Saksbeh: Nina Marie Fjose **Oppgis alltid ved henvendelse** | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 154

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at mangler av mindre vesentlig betydning oppgitt i kontrollerklæringer ved søknad om midlertidig brukstillatelse nå er utført.

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering er ennå ikke behandlet. Tilleggsdokumentasjon som beskrevet i brev av 31.07.2013 må sendes Plan- og bygningsetaten snarest.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

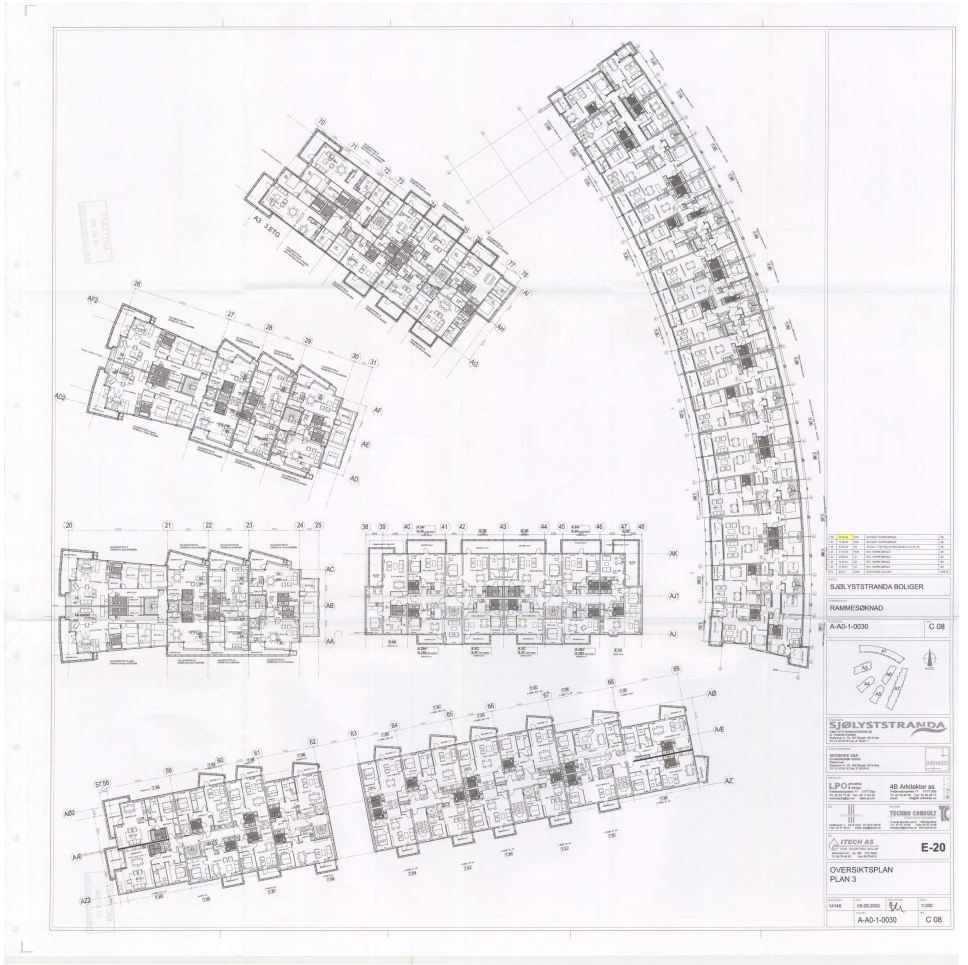
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.08.2013 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO


SJØLYSTSTRANDA BOLIGER
RAMMESØKNAD
A-A0-1-0030
C 08
SJØLYSTSTRANDA
4B Arkitekter as
TECHNO CONSULT
ITECH AS
E-20
OVERSIKTSPLAN
PLAN 3
14148
08.09.2002
1:200
A-A0-1-0030
C 08

Oslo

S-3911

Drammensveien 154. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 3 bnr. 417 m.fl.

Vedtaksdato: 19.06.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200001573
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200001573, V070306

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se V070306.doc: Endret § 4 i reguleringsbestemmelsen.
Reguleringsbestemmelser for Drammensveien 154, gnr. 3 bnr. 417, 621 m. flere - Sjølyststranda

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på hovedkart merket med tegn. nr. VIP 2001-011 datert 02.05.2001, revidert 19.11.2001 og delkart merket med tegn. nr. VIP 2001-031 datert 19.11.2001.

§ 2. Formål
Området reguleres til:

- Byggeområder
- **Felt A1 :** Byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur)
- **Felt A2 :** Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (barnehage)
- **Felt B1 :** Byggeområde for forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig bygning (jernbanestasjon)
- **Felt B2 :** Byggeområde for forretning, kontor, hotell og bevertning
- **Felt B3 :** Byggeområde for forretning, kontor og bevertning (under lokk)
- **Felt C :** Byggeområde for forretning, kontor, hotell og bevertning
- **Felt D :** Byggeområde for forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (kultur, undervisning og idrett)

- Offentlige trafikkområder
- **Felt B3 :** Jernbane
- **Felt T1, T3 :** Vei
- **Felt T4 :** Holdeplass for taxi
- **Felt T5 :** Vei under lokk
- **Felt T6, T7, T8 :** Gangvei, plass
- Gang-/ sykkelvei
- Annet veiareal

- Friområder
- Park

- Spesialområder
- Friluftsområde i vassdrag

§ 3. Fellesbestemmelser
a) Hvert av feltene kan ha maks. forretningsareal T-BRA= 2.000 kvadratmeter. Totalt forretningsareal innen planområdet skal imidlertid ikke overstige T-BRA= 5.000 kvadratmeter. Forretninger tillates bare innpasset i 1. etasje med inngang og fasade mot gate og / eller plass.
b) Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjer og innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For feltene A1 og A2 gjelder viste byggelinjer og byggegrenser fra og med lokk over første etasje.
c) Bebyggelsen kan ha maks. gesimshøyder som angitt med cotehøyder på plankartet. Rekkverk for takterrasser regnes inklusivt i gesimshøyden.
d) Alle arkader skal ha minimumshøyde på 3,5 meter.
Boligområder skal ha minimum 25 kvadratmeter uteoppholdsareal pr. leilighet, med støybelastning mindre enn 60 dbA. Som uteoppholdsareal kan regnes ubebygget tomteareal, takterrasser og balkonger. Areal på bakkeplan med fri høyde mindre enn 3,0 meter regnes ikke med i uteoppholdarealet.
Minsteavstand mellom frittstående bygninger skal være 12 meter der annet ikke er bestemt.
Areal for etasjer under bakkeplan skal ikke regnes med i T-BRA.
Overdekte balkonger samt balkonger som er innglasset på grunn av støynivå skal ikke regnes med i T-BRA.
Teoretiske plan i lysgårder skal ikke medregnes i T-BRA.

§ 4. Utnyttelse
a) Innen de forskjellige feltene skal bebyggelsen ikke overstige:
- **Felt A1: T-BRA= 44.800 kvadratmeter, herav 12.000 kvadratmeter mellom cote 2 og overliggende nytt bakkeplan.**
- **Felt A2: T-BRA= 20.000 kvadratmeter, herav 6.700 kvadratmeter mellom cote 2 og overliggende nytt bakkeplan..**
- **Felt B1: T-BRA= 12.200 kvadratmeter**

- **Felt B2: T-BRA= 6.700 kvadratmeter**
- **Felt B3: T-BRA= 900 kvadratmeter**
- **Felt C: T-BRA= 6.000 kvadratmeter**
- **Felt D: T-BRA= 35.000 kvadratmeter**

§ 5. Felt A1 og A2

5.1 Generelt

a) Byggegrense for lokk over 1. etasje følger formålsgrensene.
b) Bebyggelse tillates ført under regulerte gangveier (se også Rekkefølgebestemmelsene §16.f).
c) **Arealer på bakkenivå mot felt T3, Messeveien og felt T8, Østre torg regnes som en del av byggeområde i 12 meters dybde inn fra fasadeliv.**
d) **Gavler skal ha en utforming som medfører en slank vertikalitet.**
e) **Mot Messeveien (felt T3) tillates balkonger og karnapper fra og med 3. etasje strukket inntil 1 meter ut over byggelinje.**
f) **Over regulert offentlig gang- og sykkelvei tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over byggegrensen, dersom fri høyde under utstikkende bygningselementer er min.3,5m.**
g) **Over øvrig feltinterne arealer tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over byggegrensen.**
h) **På lokket over 1. etasje kan det innpasses barnehage, med tilhørende avgrenset uteareal.**
i) **Takoppbygg tillates ikke utover nødvendig sikkerhetsvolum for heissjakter.**
j) **I felt T5 skal eksisterende E18 overbygges som en del av byggeområdene, offentlig gang- og sykkelvei og offentlig friområde. Endelig plassering og avgrensning av dette lokket og utforming av tunnelåpningene tillates justert i forbindelse med detaljplanlegging og søknad om rammetillatelse.**
k) **Areal under tilbaketrukket 1. etasje skal opparbeides som en utvidelse av tilliggende fortau.**
l) **I felt A1/A2 tillates en atkomst fra Messeveien (felt T3) for betjening av arealer på bakkenivå samt parkering i underjordiske etasjer. Atkomst til kjeller i felt B1 - 3 skal være fra felt A1/A2.**

5.2 Felt A1

a) **I felt A1 skal forretninger, bevertning eller annen strøkstjenlig virksomhet lokaliseres i 1. etasje mot Messeveien (felt T3). Det kan også innpasses fellesanlegg for boligene.**
b) **I 1. etasje mot vest kan det dessuten tillates innpasset inntil T-BRA 1.400 kvadratmeter til allmennyttig formål - idrett / fritidsaktiviteter med fasade mot felt T7.**
c) Bebyggelsen lengst øst på felt A1 (mot Felt A2) skal utformes med min. 2 passasjer på tvers av bygningsvolumet som vist på kartet. Passasjen mot østre torg (felt T8) skal ha en bredde på minst 12 meter og henvende seg mot denne, gavlen på en side skal ha en maksimal gesimshøyde på cote + 22,0 fram til en bredde på passasjen som utgjør minst 16 meter. Den andre passasjen skal ha en bredde på minst 8 meter og henvende seg mot passasjen gjennom felt A2, gavlen på en side skal ha en maksimal gesimshøyde på cote + 22,0 fram til en bredde på passasjen som utgjør minst 12 meter. Fasadebreddene på disse høydebegrensede volumene skal utgjør inntil 60% av gavlen den ligger mot. Endelig plassering av passasjene bestemmes gjennom situasjonskart / utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.
d) For bygning mot Messeveien (felt T3) i nord skal areal over cote +27,0 trekkes tilbake minst 1,0 meter som vist på plankartet. Areal over cote +29,5 må underdeles i min. 3 bygningsavsnitt og totalt ikke utgjøre mer enn 60% av arealet på cote +27,0 .
e) For bygning mot nord skal fasade mot felt T7 tilbaketrekkes minst 1 meter over cote +27,0. Areal som på kartet er angitt med cote +29,5 skal maksimalt utgjøre 70% av underliggende areal.
f) De to øvre etasjene i bygninger med maksimal gesimshøyde på cote +36,5 skal hver for seg utgjøre maksimalt 70% av etasje med gesimshøyde cote +32,5.
g) Mot Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake minimum 2 meter fra byggelinje.

5.3 Felt A2

a) **I felt A2 skal forretninger, bevertning eller annen strøkstjenlig virksomhet lokaliseres i 1. etasje mot østre torg (felt T8). Det kan også innpasses fellesanlegg for boligene.**
b) Bebyggelsen på felt A2 skal utformes med minst 1 passasje på tvers av bygningsvolumet for å sikre visuell kontakt mellom uterommene i feltene A2 og A1 som vist på kartet. Passasjen skal være min. 3 etasjer høy og 6 meter bred.
c) Etasje med gesimshøyde på maksimalt cote +34,0 skal tilbaketrekkes minimum 1 meter fra fasadeliv og utgjøre maksimalt 70% av underliggende etasje.
d) Søndre del med gesimshøyde på maksimalt cote + 36,5 skal maksimalt utgjøre 70% av arealet av underliggende etasje.

§ 6. Felt B1, B2 og B3

6.1 Generelt.

a) Bebyggelse og formålsgrense faller sammen for felt B1 og B2. Bebyggelse i felt B1 og B2 kan ikke ha utspring på fasade som overskrider formålsgrensen mot jernbanen.
b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 2,5 meter over gesimshøyde. Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal. Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**
c) **Avkjørsel til kjeller skal være fra felt A1/A2 (se også rekkefølgebestemmelsene §16.f).**
d) **Mot Vestre torg (felt T6) og Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake til minimum 2 meter innenfor byggelinje / ytre fasadeliv. Arealet under tilbaketrukket 1. etasje skal opparbeides som en utvidelse av tilliggende fortau.**

6.2 Felt B1.

a) **I felt B1 skal det etableres inngang til Skøyen stasjon fra felt T6 og fra Messeveien (felt T3) samt nødvendige arealer for drift av stasjon tilknyttet stasjonsinngangen i 1. etasje. I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal disse arealene og den funksjonelle sammenheng mellom disse vurderes spesielt mot Jernbaneverkets behov. I øvrige arealer i 1. etasje mot gate og plass (feltene T3, T4 og T6) tillates forretninger, bevertning, hotell eller annen strøkstjenlig virksomhet.**
b) Det innpasses høyhus med maks. 12 etasjer (gesimshøyde c.+46,0 på inntil 500 kvadratmeter grunnflate over areal som på kartet er angitt med gesimshøyde cote +29,0.).
c) **Høyhuset skal utformes med hensyn på å markere kollektivknutepunktet og sentrum i bydelen. Høyhuset skal ha fasade mot og direkte inngang fra Vestre torg (felt T6).**
d) Det høye bygningsvolumet skal gis en slank monolittisk form, men med lette fasader med mye glass. Solavskjermings- og vinduspussesystem må utformes på en måte som sikrer fasaden transparens.
e) Høyhuset skal gis en volumutforming som bidrar til å redusere ugunstige vindforhold på bakken.
f) Mot felt T4 kan det ved inngangen til stasjonen og ved adkomst til høyhuset tillates oppført overdekninger/ takkonstruksjoner for fotgjengere.

6.3 Felt B2.

a) **I felt B2 tillates forretninger, bevertning, hotell eller annen strøkstjenlig virksomhet i 1. etasje mot Messeveien (felt T3).**
b) På bakgrunn av støyanalyse i forbindelse med Skøyen stasjon for feltene A1 og A2 kan det etableres en støyskjerm mot felt B3 som overstiger regulert gesimshøyde. Denne nye høyden skal brukes til å danne overlys med en helling på minimum 30 grader mellom takflate og høyeste gesims.

6.4 Felt B3.

I felt B3 skal arealene på nivå med jernbanesporene benyttes til trafikkområde - jernbane. Under dette nivået kan det tillates næringsarealer som en utvidelse av arealene i 1. etasje i tilliggende felt B1 og B2, dersom det foreligger avtale mellom tiltakshaver og jerbaneverket. (kfr. rekkefølge-bestemmelsene §16.d).

§ 7. Felt C

a) **I felt C mot Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake til minimum 2 meter innenfor ytre fasadeliv.**
b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 3,5 meter over o.k. øverste dekke. Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal. Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**
c) **I felt C tillates en atkomst fra offentlig vei (felt T3).**

§ 8. Felt D

a) I felt D tillates en atkomst fra offentlig vei (felt T3).
b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 3,5 meter over o.k. øverste dekke. Over høyeste gesimshøyde tillates bare nødvendig sikkerhetsvolum for heissjakter.**
c) **Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal.**
d) **Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

§ 9. Parkering

a) Parkering skal opparbeides under lokk over 1. etasje samt i kjeller i felt A1 og A2, i kjeller i felt B1, B2 og B3, i kjeller i felt C og innenfor bygningsvolumet i felt D etter følgende norm:

Boliger	Min. 1,0 plass pr. leilighet
Forretninger	Maks. 10 plasser pr. 1000 kvadratmeter
Kontorer	Maks. 6 plasser pr 1000 kvadratmeter

Hotell	Maks. 3 plasser pr. 10. rom
Allmennyttige formål/ kultur og idrett	Maks. 10 plasser pr. 1000 kvadratmeter
Undervisning/ konferanse	Maks. 1 plass pr. 15. sitteplass
Kino	0 (henvises til offentlig tilgjengelig parkering)
Studenter/ høgskole	2 pr. 10. ansatt (Ingen plasser for studenter)

b) I tilknytning til parkeringsarealene og utomhusarealene skal det innpasses nødvendig plass for sykkelparkering dimensjonert til 1,5 plasser pr. leilighet. Sykkelparkering på markplan skal vises på utomhusplanen (§7).

§ 10. Offentlige trafikkområder

10.1 Generelt

a) Alle offentlige trafikkområder skal opparbeides i henhold til Oslo kommunes retningslinjer etter søknad om rammetillatelse.

10.2 Kjøreveier

a) I felt T3, Messeveien, skal det opparbeides 1,5 meters sykkelfelt på begge sider av veien. Som en del av felt T3 skal det mot felt B2 opparbeides 2 plasser for bevegelseshemmede og 7 plasser for av- og påstigning.

10.3 Gang- og sykkelveier, plasser

a) I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides egne opparbeidelsesplaner for hver av de offentlige plassene T4, T6, T7 og T8. Planene skal vise terrengbehandling, vegetasjon, materialbruk, sykkelparkering og møblering. Planene skal godkjennes av bygningsmyndighetene før det gis rammetillatelse.

b) Planen for felt T4 skal vise opparbeidelse av taxiholdeplass med min. 15 oppstillingsplasser. Holdeplassen skal ha innkjøring fra Drammensveien.

c) Planen for felt T6 skal utformes som en del av forplassen til østre inngang på Skøyen stasjon. Arealet skal utformes i sammenheng med trafikkarealet på nordsiden av jernbaneviadukten.

d) Plan for T7 skal vise endelig plassering og utforming av den del av elveløpet som går over plassen. Planen utarbeides sammen med plan for friområdet langs elva.

e) Gangveien mellom A1 og A2 må ha en utforming og bredde som sikrer at den kan fungere som atkomstvei for servicetrafikk til boligene. Plassering og utforming av gangveien tillates justert i forbindelse med utomhusplan for utbygging av disse feltene.

f) Plassering av øvrige gangveier tillates justert i forbindelse med hensyn på terrengtilpasning ved søknad om rammetillatelse for lokket og skal vises på opparbeidelsesplanen for friområde - park, se §11.

§ 11. Friområde - park

a) Alle friområder skal opparbeides parkmessig. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en opparbeidelsesplan som viser vegetasjon, terrengbehandling og møblering. Denne planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før det gis rammetillatelse.

b) Plan for friområdet langs Hoffselva skal også fastsette endelig utforming og avgrensning av elveløpet og må utarbeides sammen med plan for plass T7 (kfr. §10.3.d). Planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før det gis rammetillatelse for første byggetiltak (se også Rekkefølge-bestemmelsene § 16.b).

§ 12. Spesialområde – friluftsområde i vassdrag

Det tillates etablert en atkomstbro over elven som fotgjengeratkomst til område D i tillegg til fortau langs Messeveien (felt T3). Endelig utforming og avgrensning kan justeres i forbindelse med opparbeidelsesplanen for friområdet (se §11).

Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere enn 20 meter fra Hoffselva.

§ 13. Støyskjerming mot E18

a) For å oppnå marginale støyforhold for uteområdene skal det settes opp støyskjermende konstruksjoner med utgangspunkt i angivelsen på plankartet. Endelig plassering og utforming skal fastsettes i forbindelse med søknad om rammetillatelse i planer for opparbeiding av friområder eller utomhusplan for boligarealene.

b) Støyskjermende konstruksjoner i området må gis en utforming som samspiller med arkitektur og landskapsrommet oppe på lokket. Nødvendige støyskjermende konstruksjoner på lokket over E18 må

designmessig utformes som avslutning av lokkonstruksjonen og brokarsløsningen mot underliggende veibane.

c) Behov for støyskjermende konstruksjoner skal påvises ved måling i forbindelse med søknad om rammetillatelse for feltene A1 og A2.

§ 14. Miljøhensyn, støy og forurensning

a) **De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende veitrafikkstøy, jernbanestøy, vibrasjoner, luftforurensning skal følges.**

b) **Tilfredsstillende inneklima må sikres i henhold til gjeldende retningslinjer**

c) **Viken Energinett kan gjøre gjeldene krav om tilknytning til fjernvarme, i henhold til vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a.**

§ 15. Utomhusplan

a) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av det enkelte felt i henhold til §69 i plan- og bygningsloven. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- **Disponering av alle utearealer med avgrensning av grøntarealer og trafikkarealer**
- **Opparbeiding av alle ubebygde flater som ikke benyttes til trafikkarealer**
- **Høydeforhold, terrengtilslutninger, vegetasjon og belegning**
- **Plassmøblering, belysning og andre tekniske installasjoner, åpen eller overdekket sykkelparkering**
- **Plassering og utforming av støyskjermer og støyskjermende konstruksjoner**
- **Sammenheng med omkringliggende arealer og tilknytning til omkringliggende veier, herunder endelig plassering av gangveier over felt A1 og mellom feltene A1 og A2.**

b) Utomhusplaner for feltene A1 og A2 skal også redegjøre for plassering av de i §5.2c beskrevne passasjer samt hvordan det sikres tilstrekkelig vekstvilkår for trær og beplantning.

c) Planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før rammetillatelse kan gis.

d) Utomhusarealene kan opparbeidet i etapper som skal samsvare med utbyggingens etapper og skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 mnd etter at det er gitt brukstillatelse.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

a) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt A1 eller A2 før det foreligger utbyggingsavtale og fremdriftsplan for miljølokket. I forbindelse med rammetillatelse må det foreligge en fremdriftsplan som definerer hvordan tilliggende uteområder, offentlige friarealer og plassdannelser tenkes opparbeidet.**

b) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt A1 eller A2 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oslo kommune om bygging av felt T7 og T8 samt gang- og sykkelveier fra Messeveien til Bygdøy som vist på kartet.**

c) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bygging av miljølokk over E18 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Statens veivesen, Oslo.**

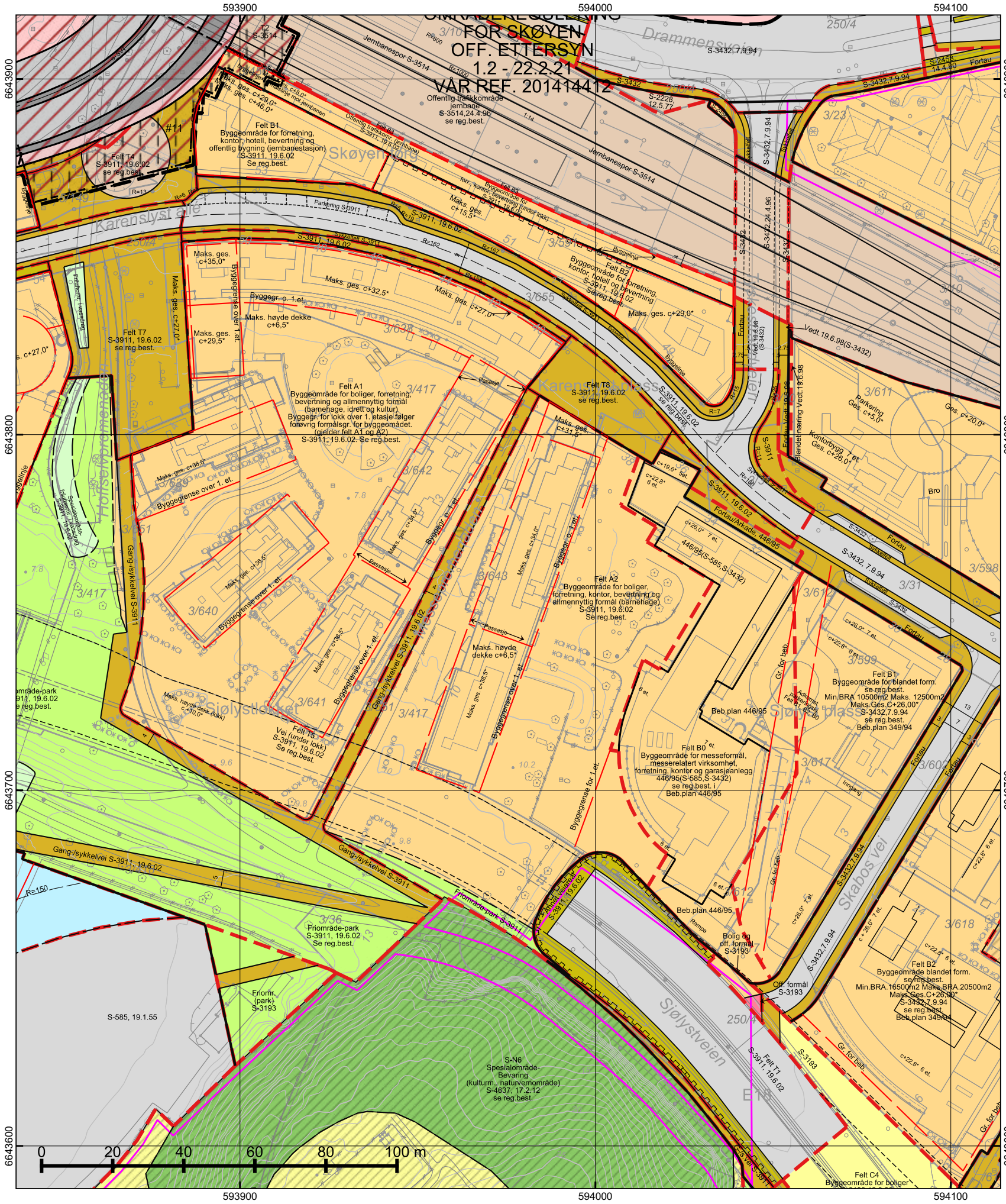
d) **Før det gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B1 og B2 må det være dokumentert at bygging og vedlikehold av tiltaket kan gjennomføres uten behov for strømavbrudd/trafikkstans på jernbanen, og at alle krav til sikkerhet for jernbanen og brukerne av tiltaket (bygget) er ivaretatt. Nødvendige sikkerhetsanalyser m.v. som dokumenterer dette skal fremlegges for Jernbaneverket for kontroll og godkjenning.**
Før det gis tillatelse til innpassing av bebyggelse i felt B3 skal det i tillegg til dokumentasjon og godkjenning, som beskrevet for felt B1 og B2, foreligge en undertegnet avtale mellom tiltakshaver og Jernbaneverket Region Øst.

e) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B1 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oslo kommune om bygging av felt T4, T6 samt parkeringsareal langs Messeveien som vist på kartet (se også §10.2).**

f) **For private arealer som ligger under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.**

g) **Det skal ikke gis rammetillatelse for lokket over E18 før det foreligger plan godkjent av Samferdselsetaten som viser tilfredsstillende mulighet for å opprettholde gang- og sykkelforbindelsen mellom Frognerkilen og Bestumkilen i anleggsfasene.**

h) **Det skal ikke gis brukstillatelse for tiltak innenfor feltene A1 og A2 før friområde/spesialområde friluftsområde i vassdrag er opparbeidet eller sikret finansielt ved bankgaranti.**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137409/ 86503820
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: MESSEPROMENADEN 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/643

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2025
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 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137409/ 86503820
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: MESSEPROMENADEN 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/643

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2021 - Trasé for jernbane

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

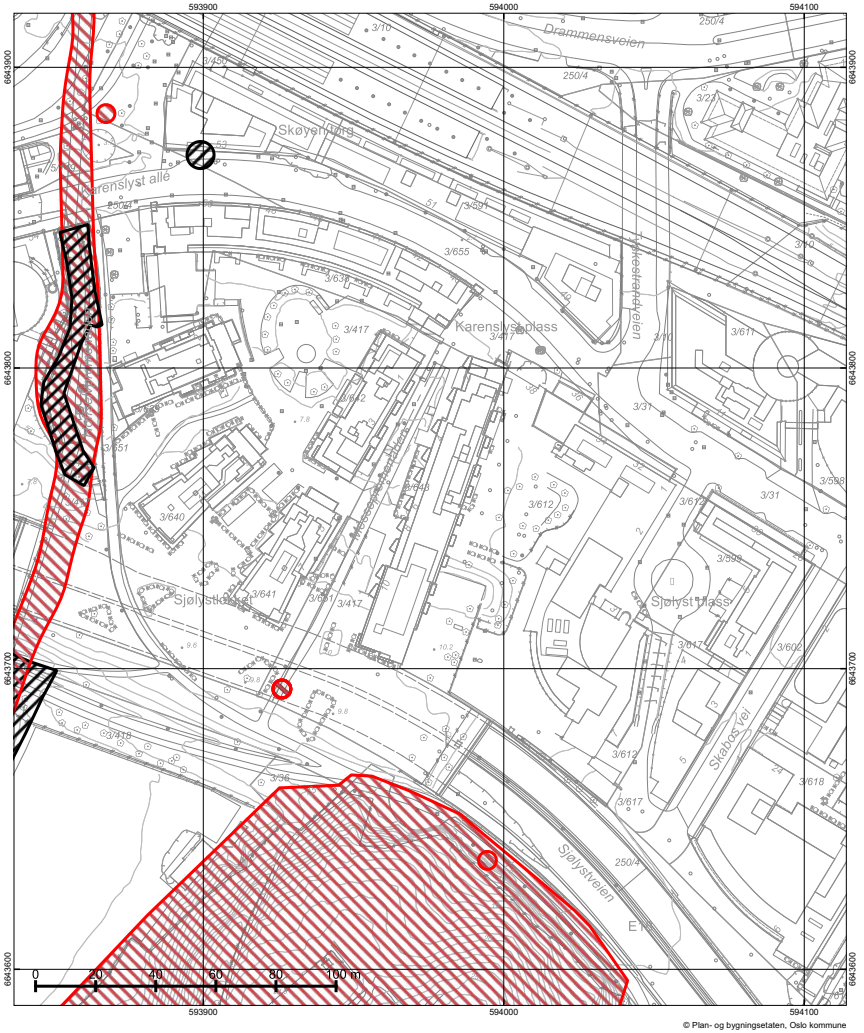
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

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

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

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

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

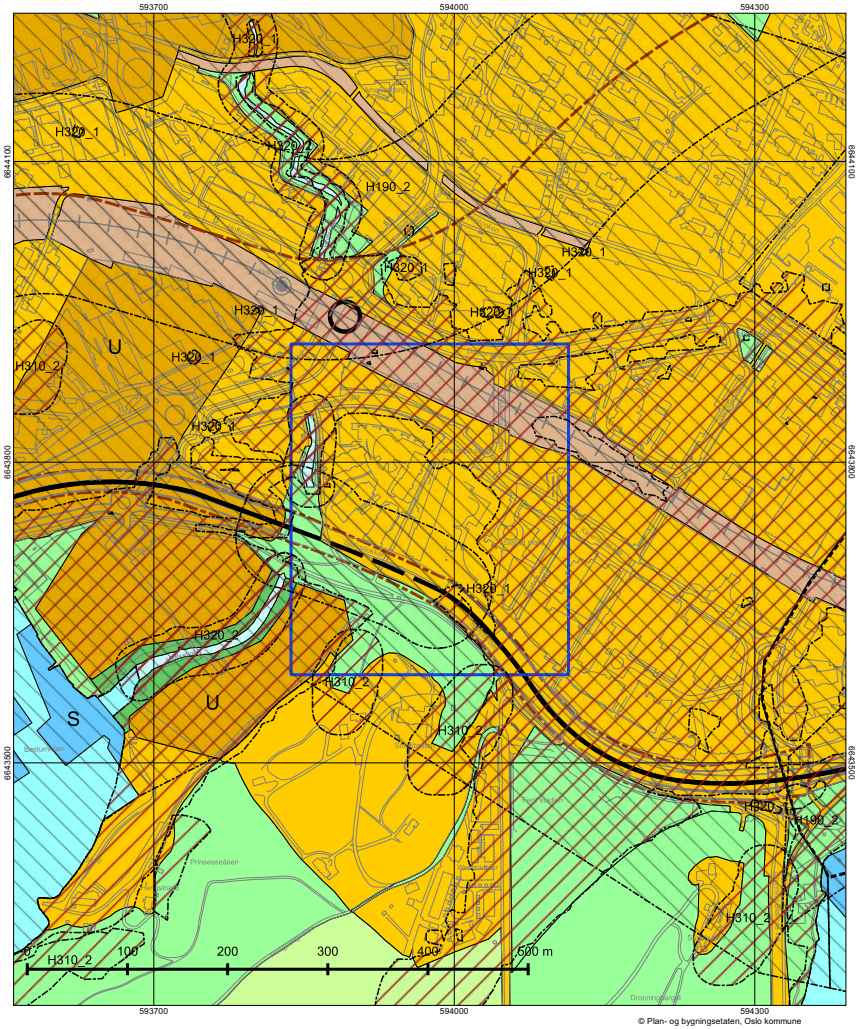
Dato: 15.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 137409/ 86503820
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: MESSEPROMENADEN 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/643

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.



Oslo

Dato: 15.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137409/86503820
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: baf77153-48b3-4572-ac8c-e93421a5fcdc
Vår referanse: 3563130/24732233
Bestilling: C3 2024-08-23 125

Dato
23.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
23014	105	31.3.2006	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	3	643	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://seeiendom.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

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

[X] **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
[ ] **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	3	643		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 2)
922167559	Stiftelsen Norges Varemesse		

TINGLYST
DAGBOKNR.: 23014
31 MAR 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	60	BG	11	B	57	B	21	B	63	B	31	B	65	B
2	B	70	BG	12	B	77	B	22	B	82	B	32	B	77	B
3	B	59	BG	13	B	65	B	23	B	51		33	B	65	B
4	B	69	B	14	B	53		24	B	46	B	34	B	52	
5	B	70	B	15	B	68		25	B	55		35	B	68	
6	B	64	B	16	B	59	B	26	B	51		36	B	59	
7	B	46	B	17	B	69	B	27	B	46	B	37	B	69	B
8	B	43	B	18	B	59		28	B	51		38	B	59	
9	B	46	B	19	B	69	B	29	B	46	B	39	B	69	B
10	B	52	B	20	B	70	B	30	B	51	B	40	B	70	B
SUM BRØK		579		SUM BRØK		646		SUM BRØK		542		SUM BRØK		653	

SUM BRØK (TELLERE) 10665 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 23014 Tinglyst: 31.03.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Sjølyststranda Hus A7 del 1 og 2

Begjæring. Eiendommen gnr. /bnr. begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterfølgende fordelingsliste

Fra og med s.nr 41
Overført sum tellere s.nr 1-40= 2420

s.nummer	formål	brøk (teller)	tilleggsareal
41	B	63	B
42	B	82	B
43	B	51	
44	B	46	B
45	B	55	
46	B	51	
47	B	46	B
48	B	51	
49	B	46	B
50	B	51	B
51	B	65	B
52	B	77	B
53	B	65	B
54	B	52	
55	B	68	
56	B	54	
57	B	59	
58	B	69	B
59	B	59	
60	B	69	B
61	B	70	B
62	B	63	B
63	B	82	B
64	B	51	
65	B	46	B
66	B	55	
67	B	50	
68	B	51	
69	B	46	B
70	B	51	
71	B	46	B
72	B	51	B
73	B	65	B
74	B	77	B
75	B	65	B
76	B	52	
77	B	68	
78	B	54	
79	B	59	
80	B	69	B

Dato: 9/11-05 Partenes underskrifter: B, m

Overført sum tellere s.nr 1-80= 4770

s.nummer	formål	brøk (teller)	tilleggsareal
81	B	59	
82	B	69	B
83	B	70	B
84	B	63	B
85	B	82	B
86	B	51	
87	B	46	B
88	B	56	
89	B	50	
90	B	51	
91	B	46	B
92	B	51	
93	B	46	B
94	B	51	B
95	B	65	B
96	B	77	B
97	B	65	B
98	B	53	
99	B	68	
100	B	54	
101	B	59	
102	B	69	B
103	B	59	
104	B	69	B
105	B	70	B
106	B	63	B
107	B	82	B
108	B	51	
109	B	46	B
110	B	55	
111	B	50	
112	B	51	
113	B	46	
114	B	51	
115	B	46	B
116	B	51	B
117	B	65	
118	B	77	B
119	B	65	B
120	B	53	
121	B	68	
122	B	54	
123	B	59	
124	B	69	B
125	B	59	
126	B	69	B
127	B	72	B
128	B	67	B
129	B	82	B

Dato: 9/11-05 Partenes underskrifter: B, m

Overført sum tellere s.nr 1-129= 7720

s.nummer	formål	brøk (teller)	tilleggsareal
130	B	51	
131	B	46	B
132	B	55	
133	B	50	
134	B	51	
135	B	46	
136	B	51	
137	B	46	B
138	B	77	B
139	B	65	B
140	B	52	
141	B	98	
142	B	83	
143	B	70	
144	B	39	B
145	B	70	B
146	B	70	
147	B	39	B
148	B	70	B
149	B	72	
150	B	67	B
151	B	82	B
152	B	51	
153	B	46	B
154	B	97	B
155	B	75	B
156	B	98	
157	B	83	
158	B	70	
159	B	39	B
160	B	70	
161	B	70	
162	B	39	B
163	B	70	B
164	B	84	B
165	B	82	B
166	B	78	B
167	B	87	B
168	B	75	B
169	B	82	B
170	B	78	B
171	N	80	
172	N	141	
Sum tellere s.nr 1-170=		10665	

Dato:	Partenes underskrifter:
9/11-05	Bjørn Lind

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8)]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9)]
Oslo 9/11-05	Bjørn Lind	BJØRN LIND	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
3	643		1-172	**i Oslo kommune**

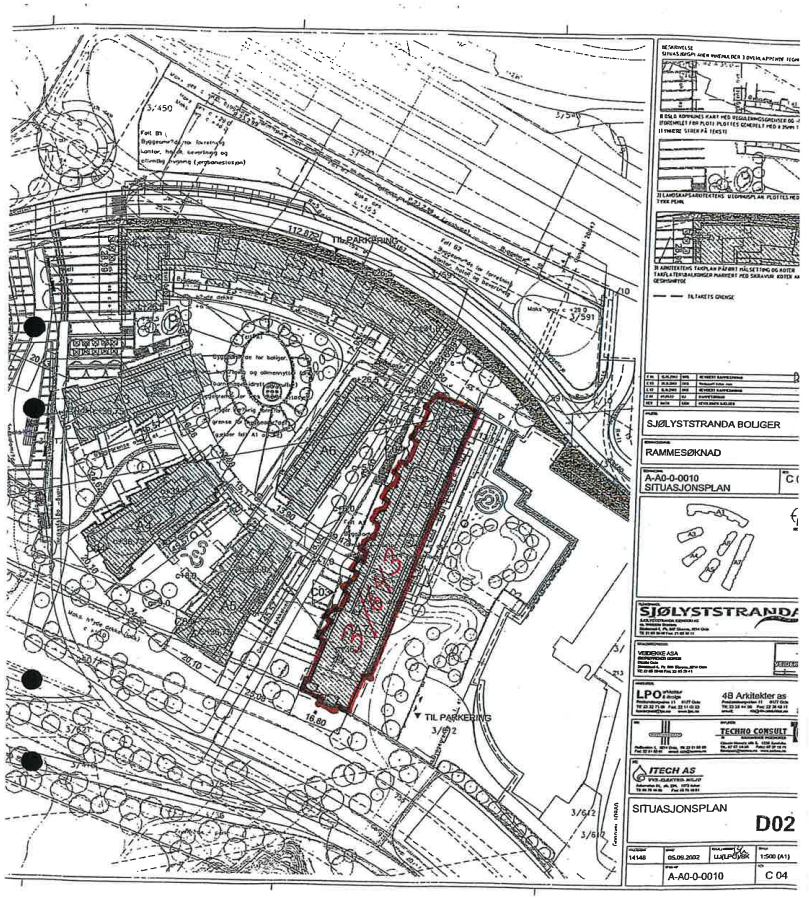
Dato	Underskrift	Stempel
22/3-06		Plan- og bygningsetaten

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

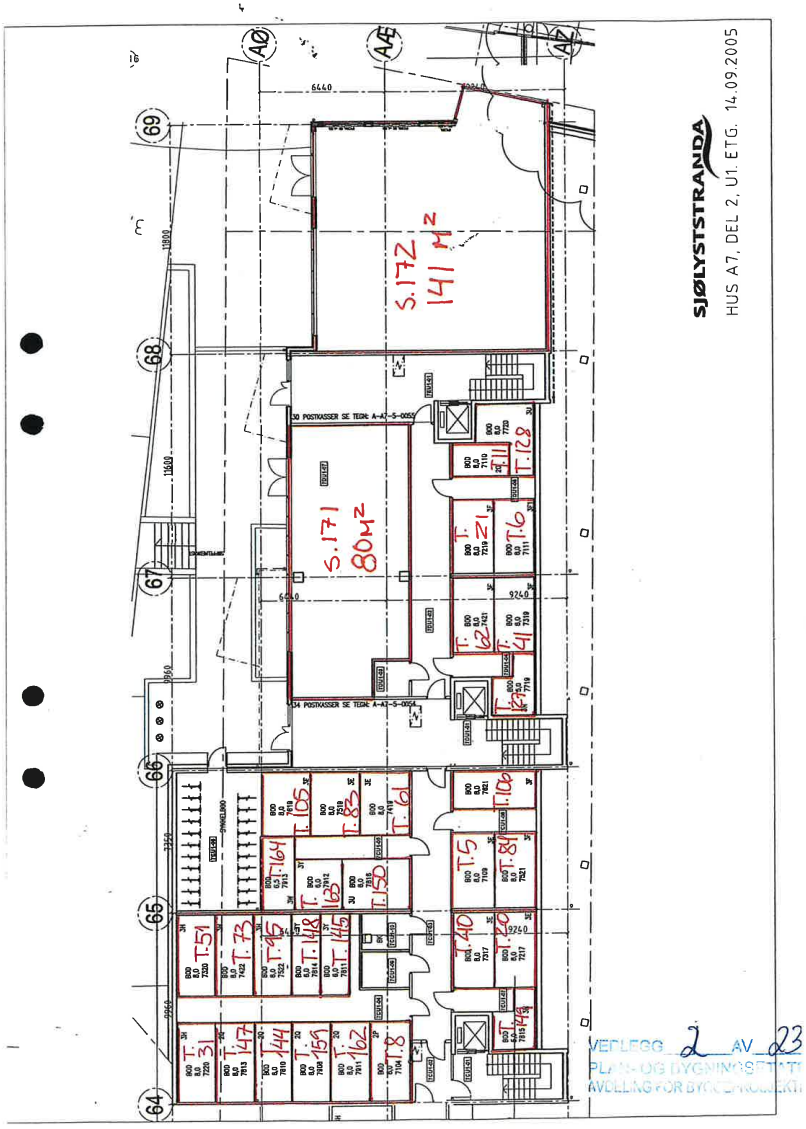
MOTTATT
15 MAR 2006
PLAN-OSEA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



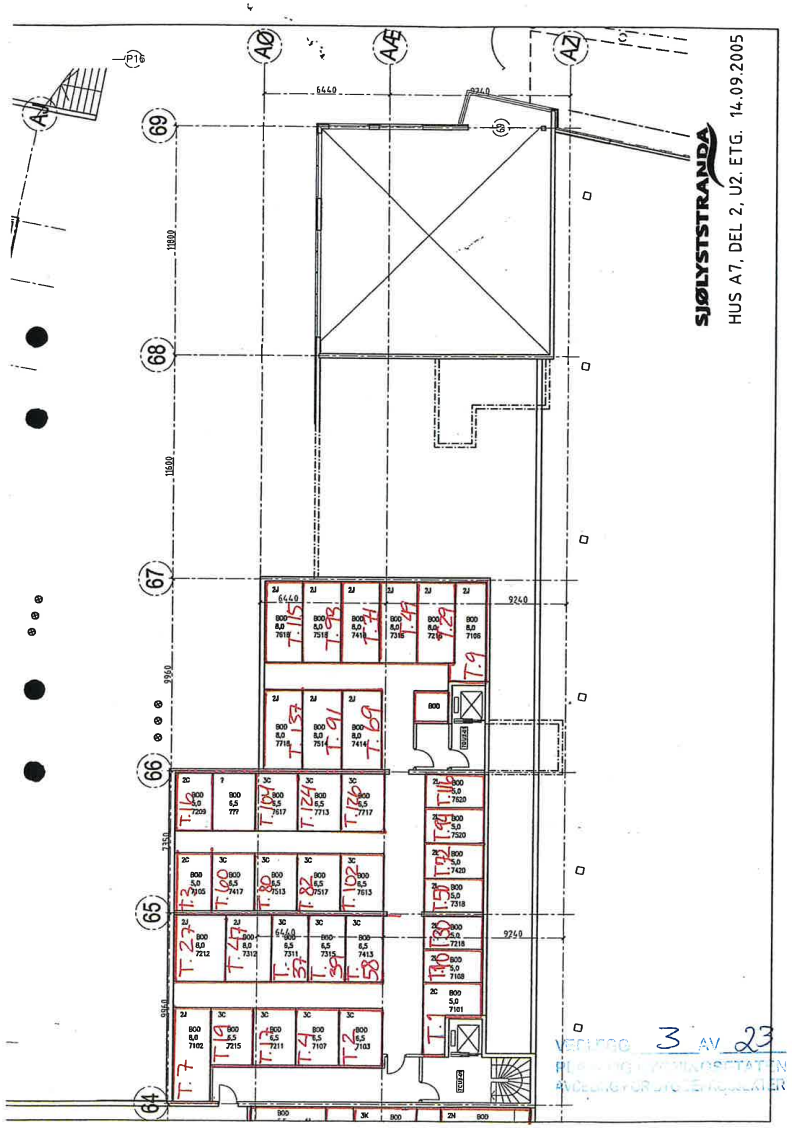
VEDLEGG 1 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGESAKSBEHANDLING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20

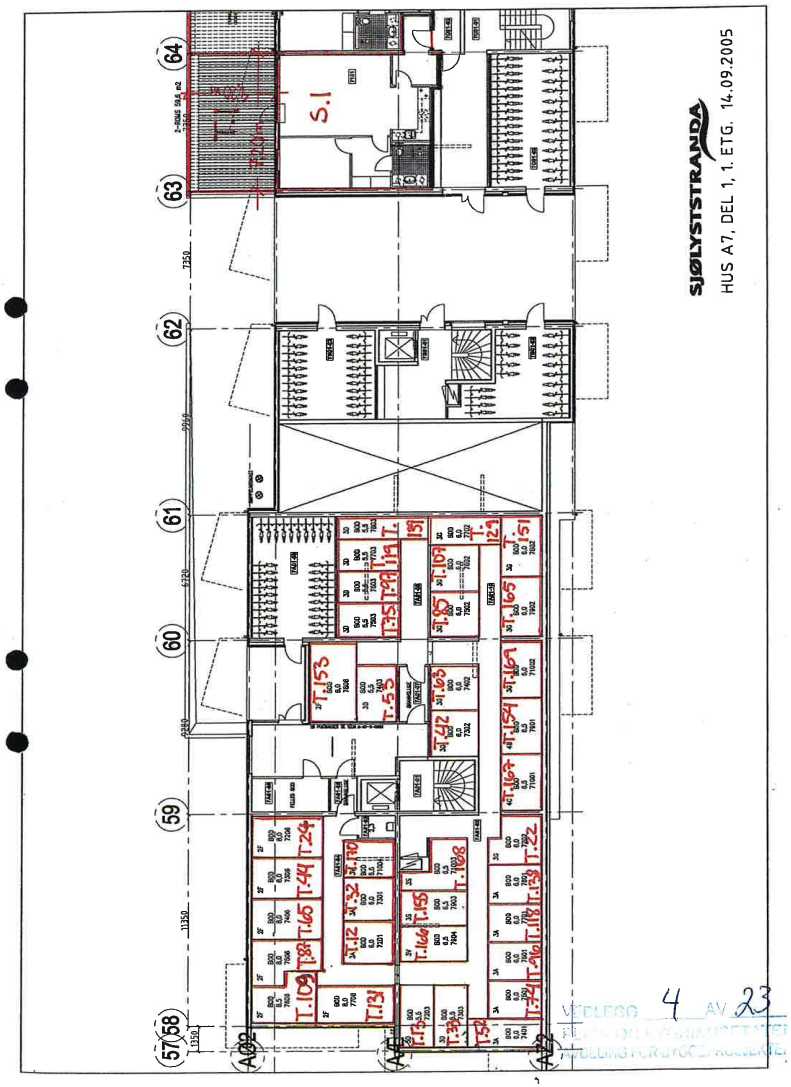


VEDLEGG 2 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGESAKSBEHANDLING

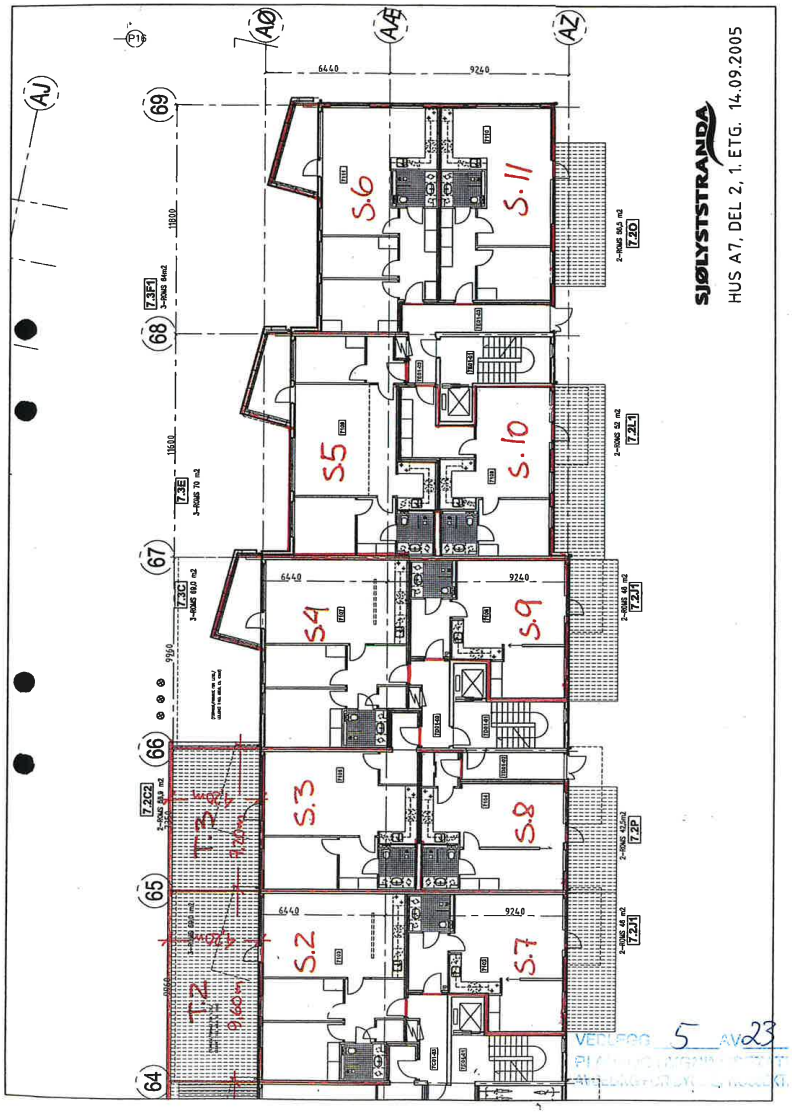
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



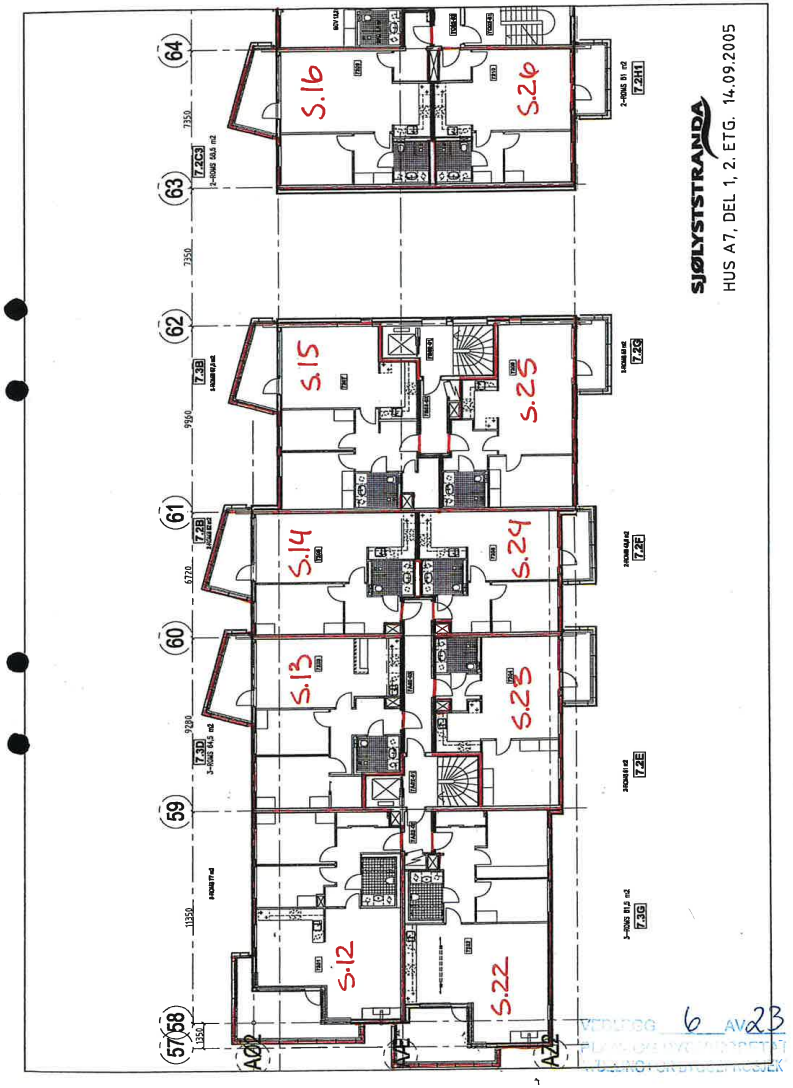
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



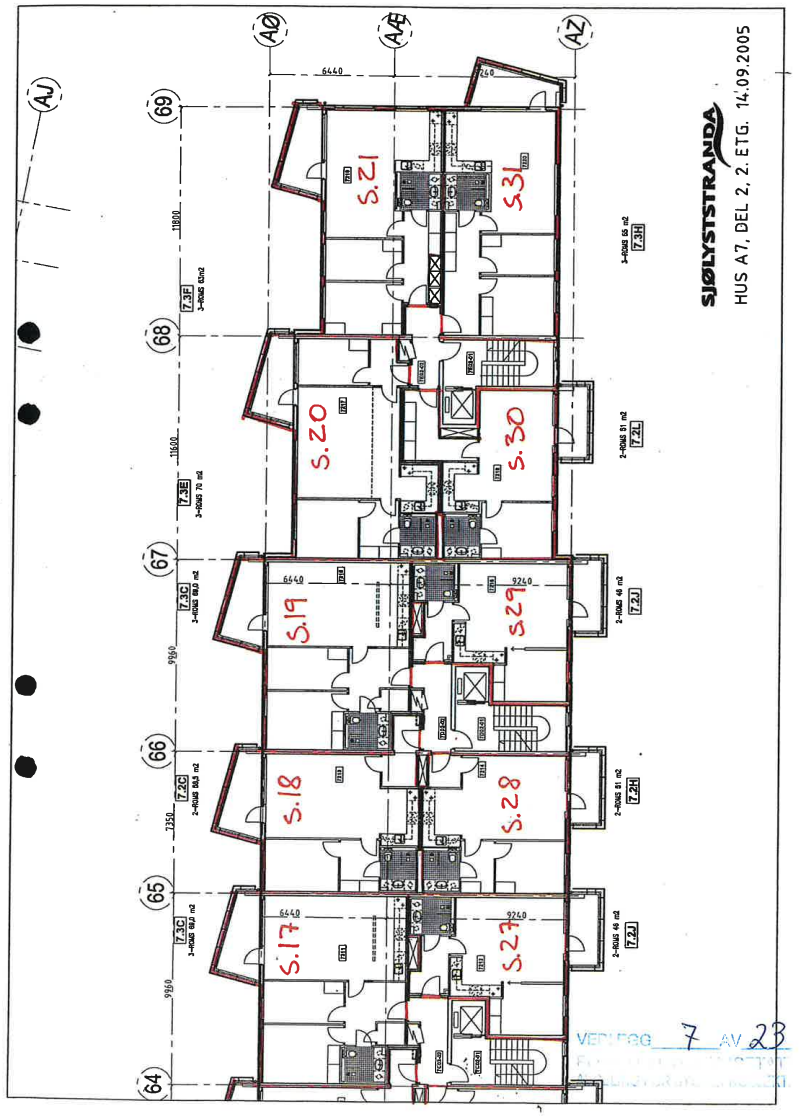
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



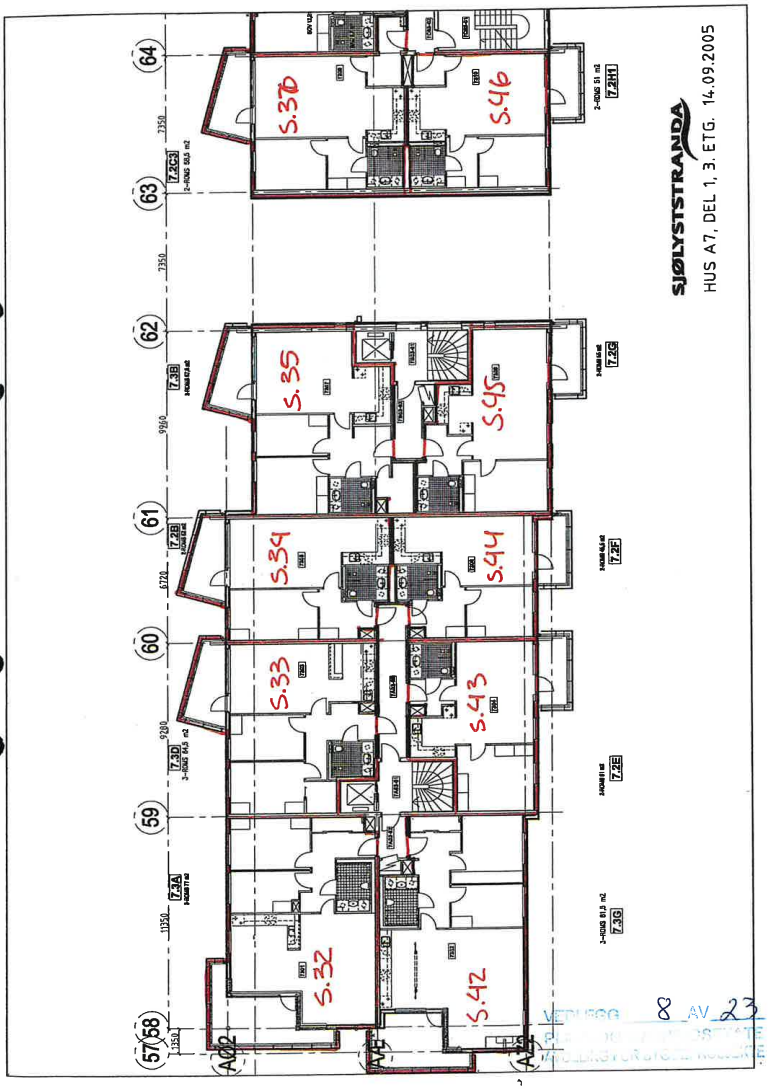
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



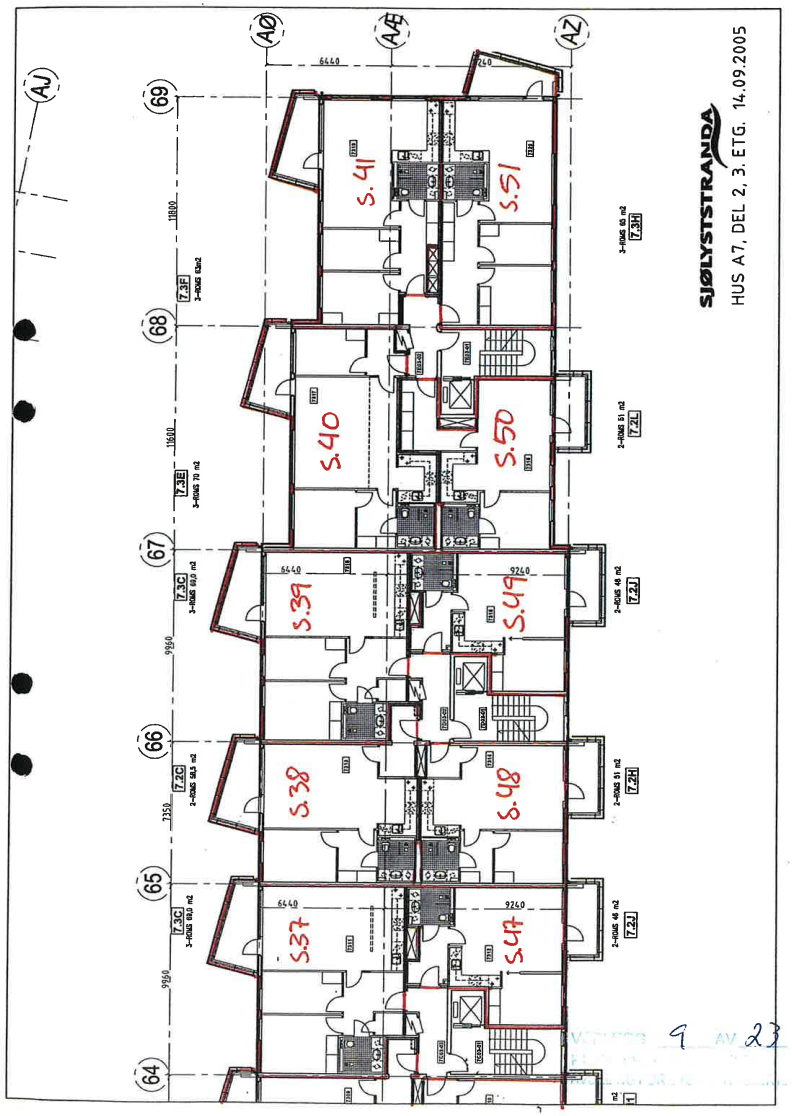
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



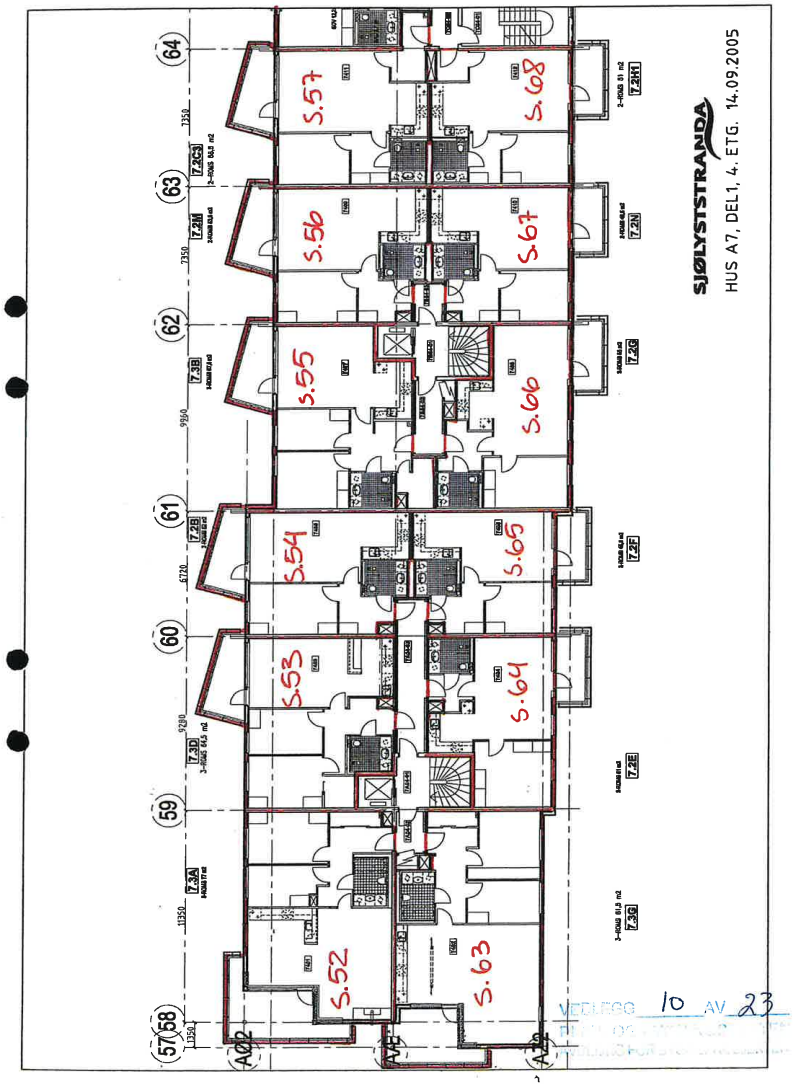
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



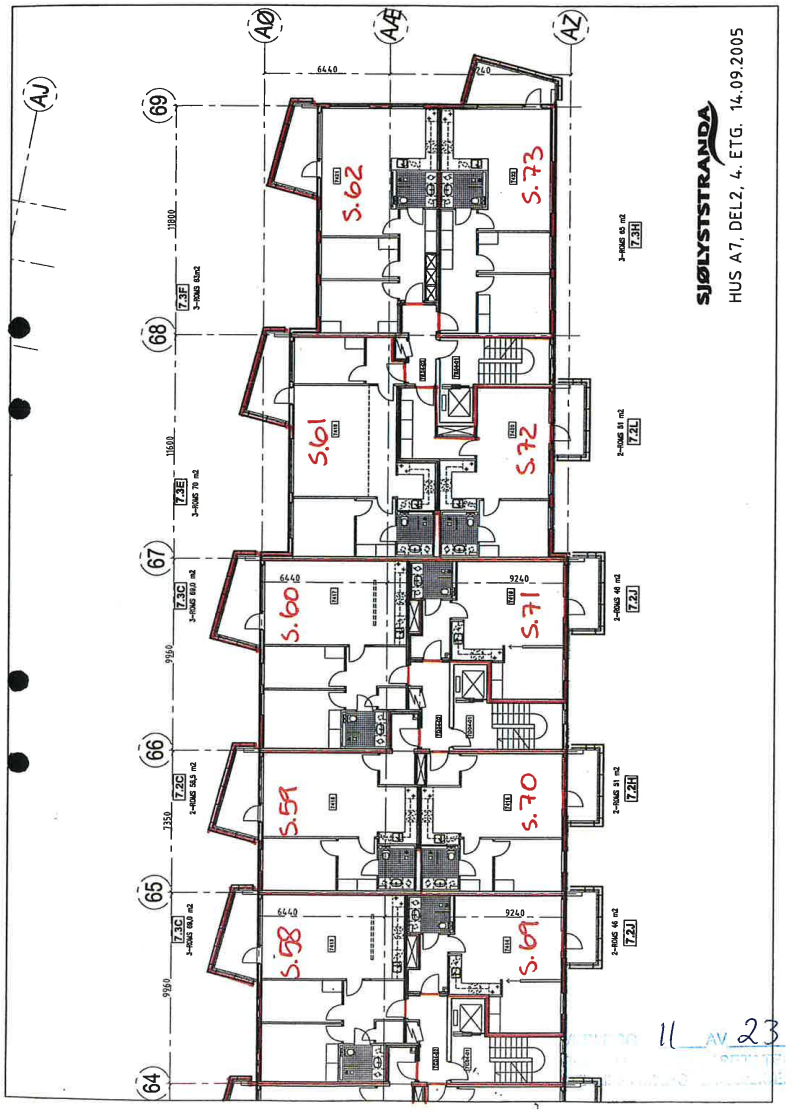
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



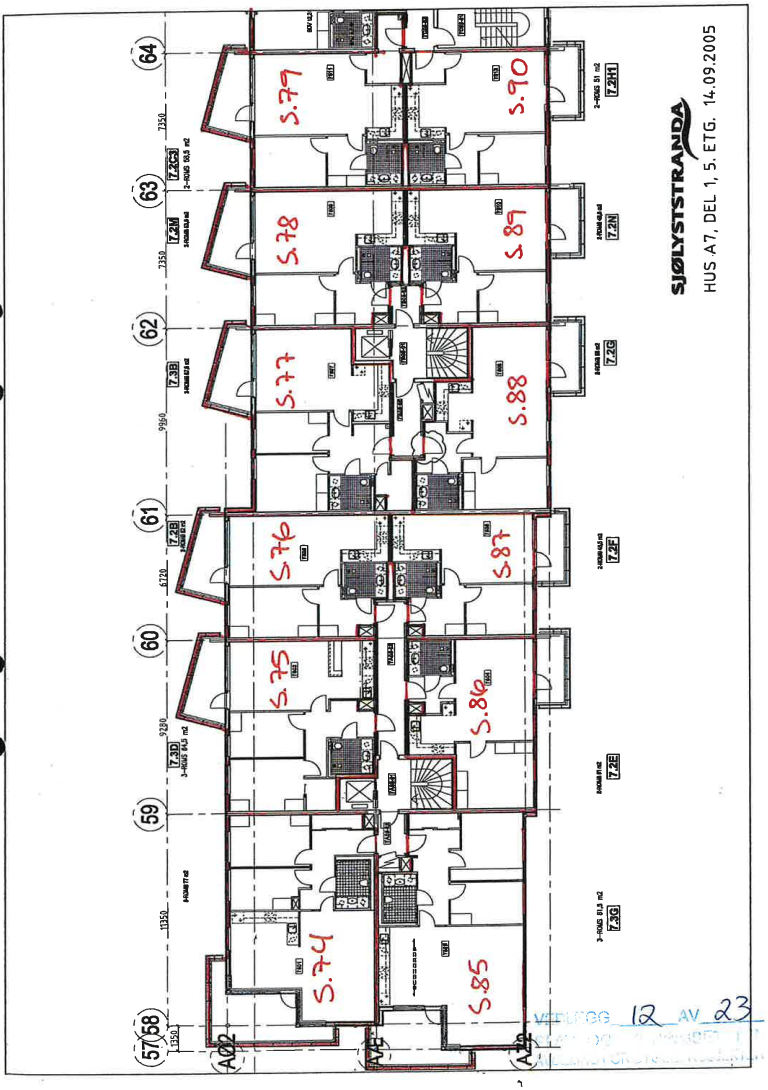
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



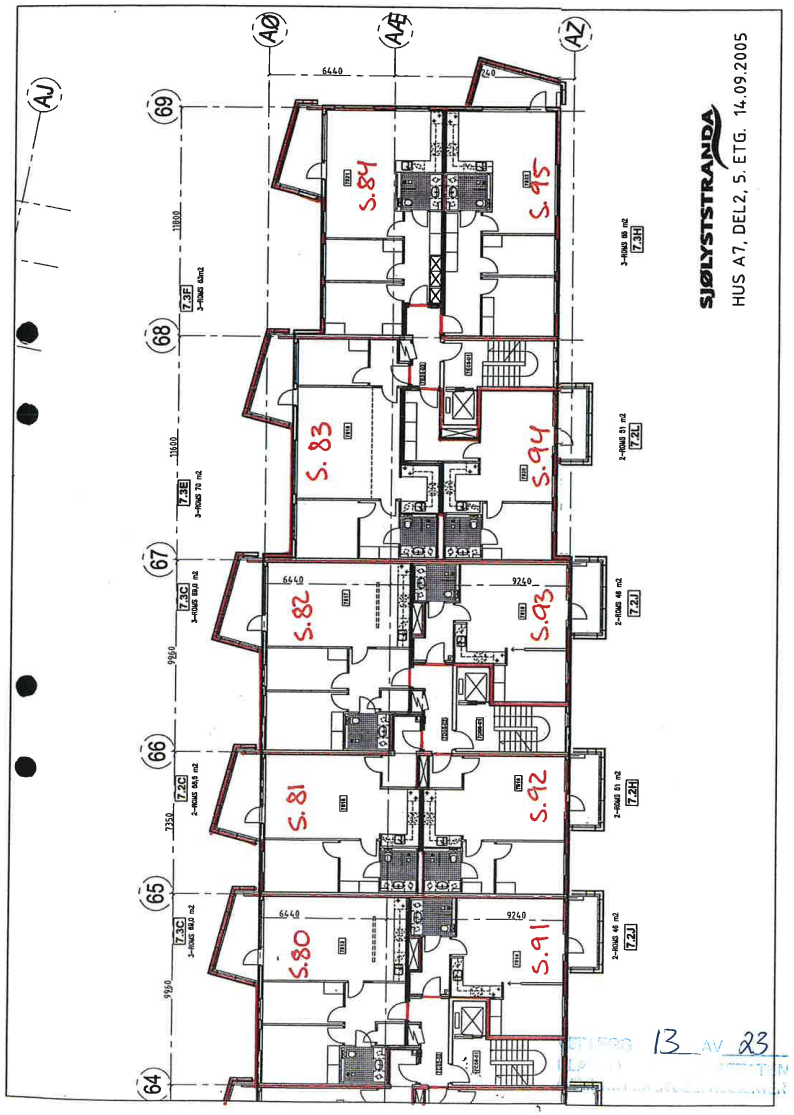
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



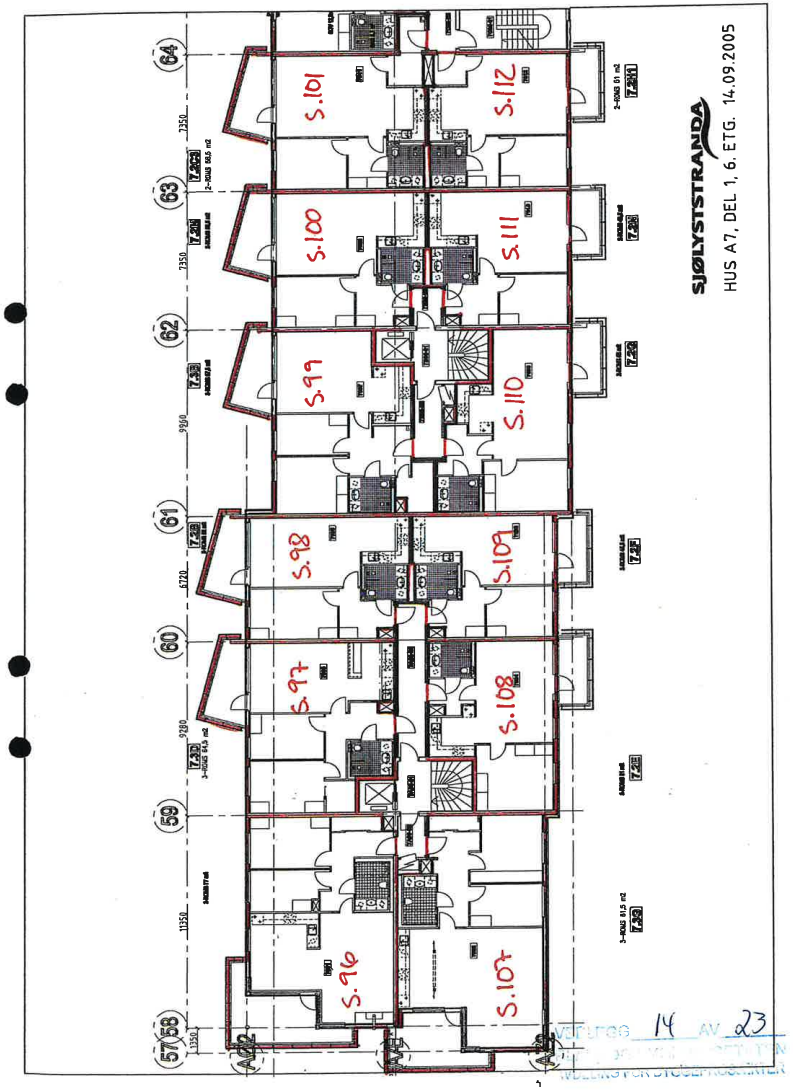
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



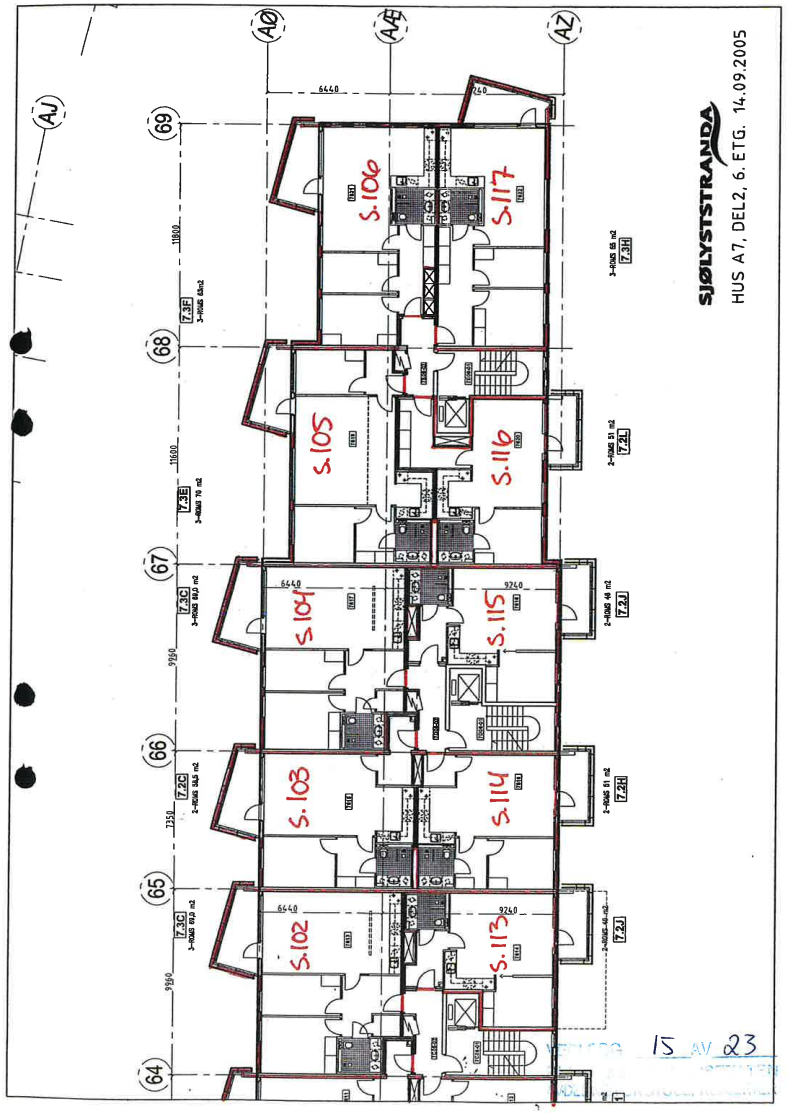
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



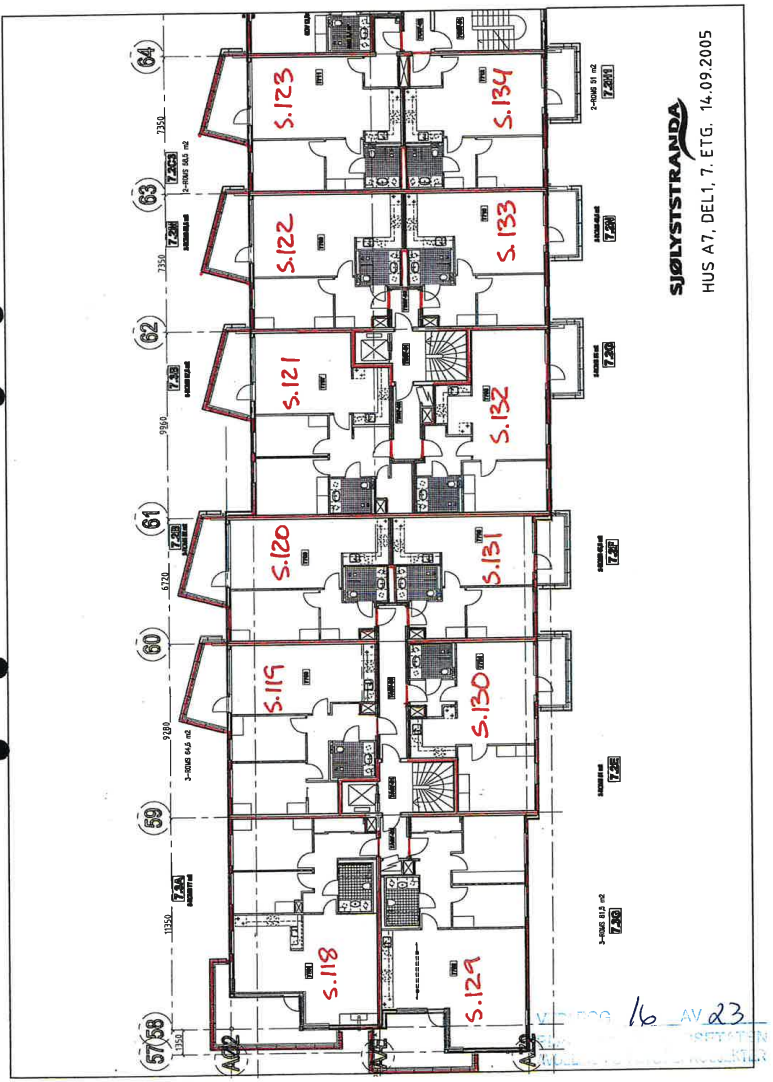
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



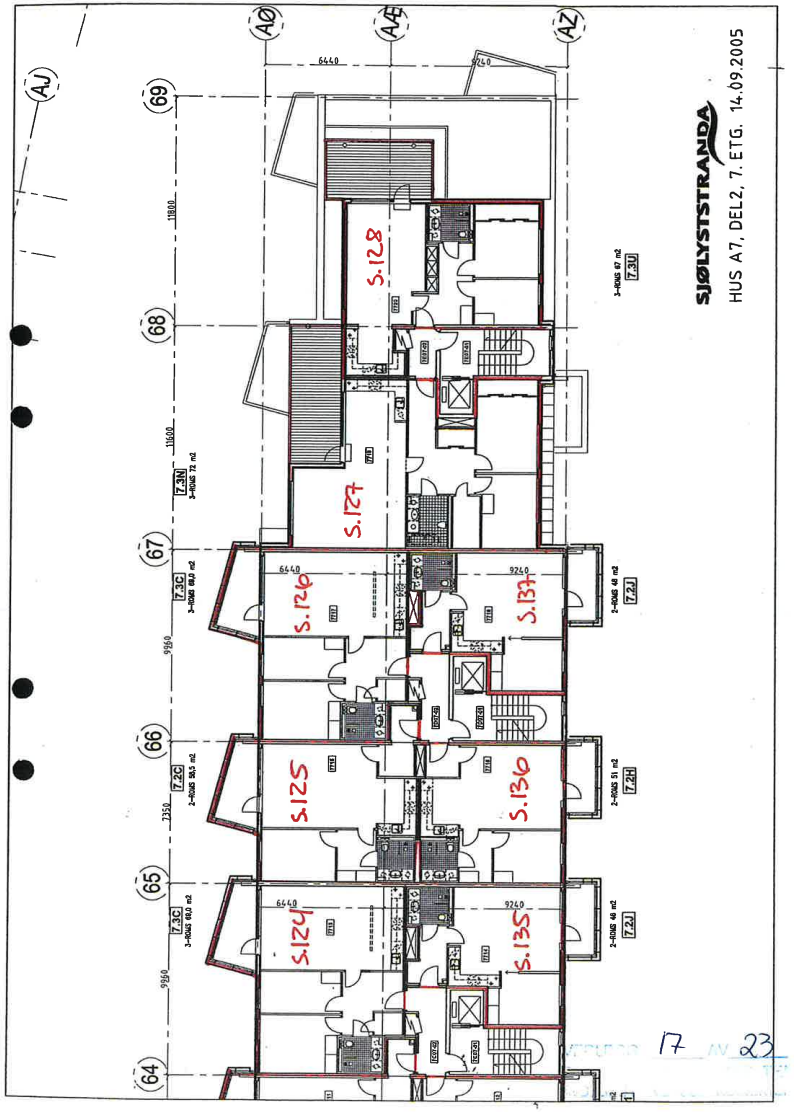
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



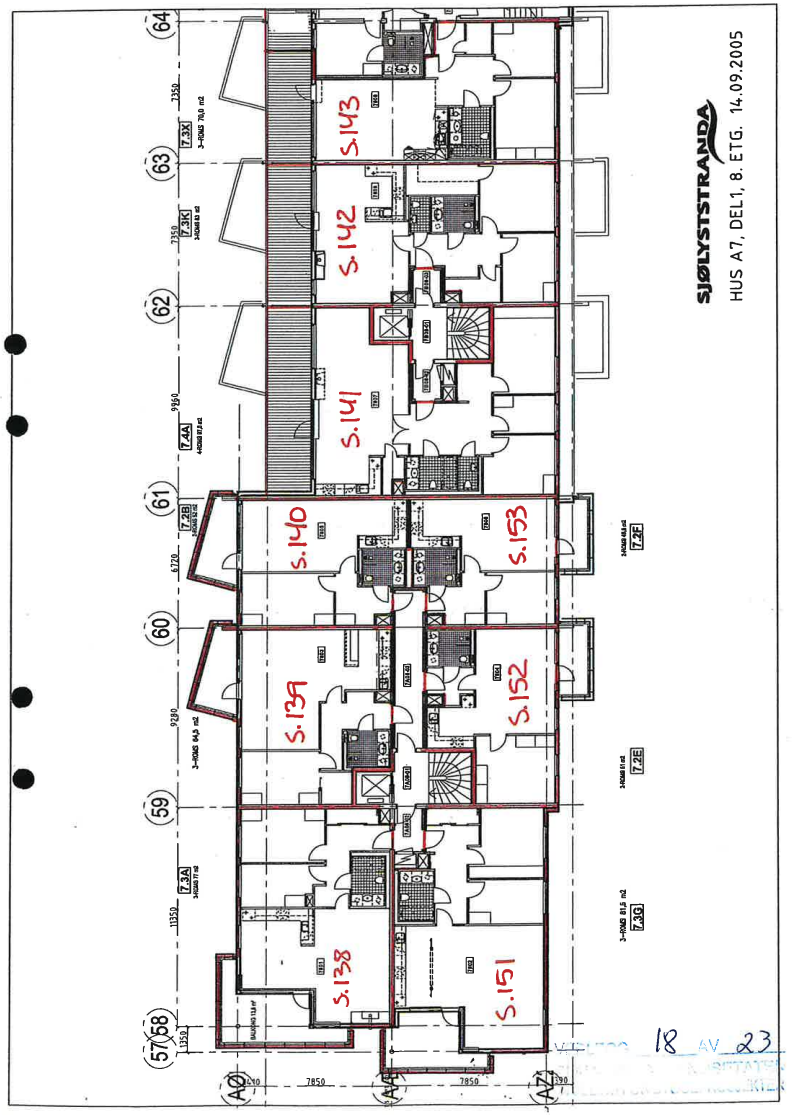
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



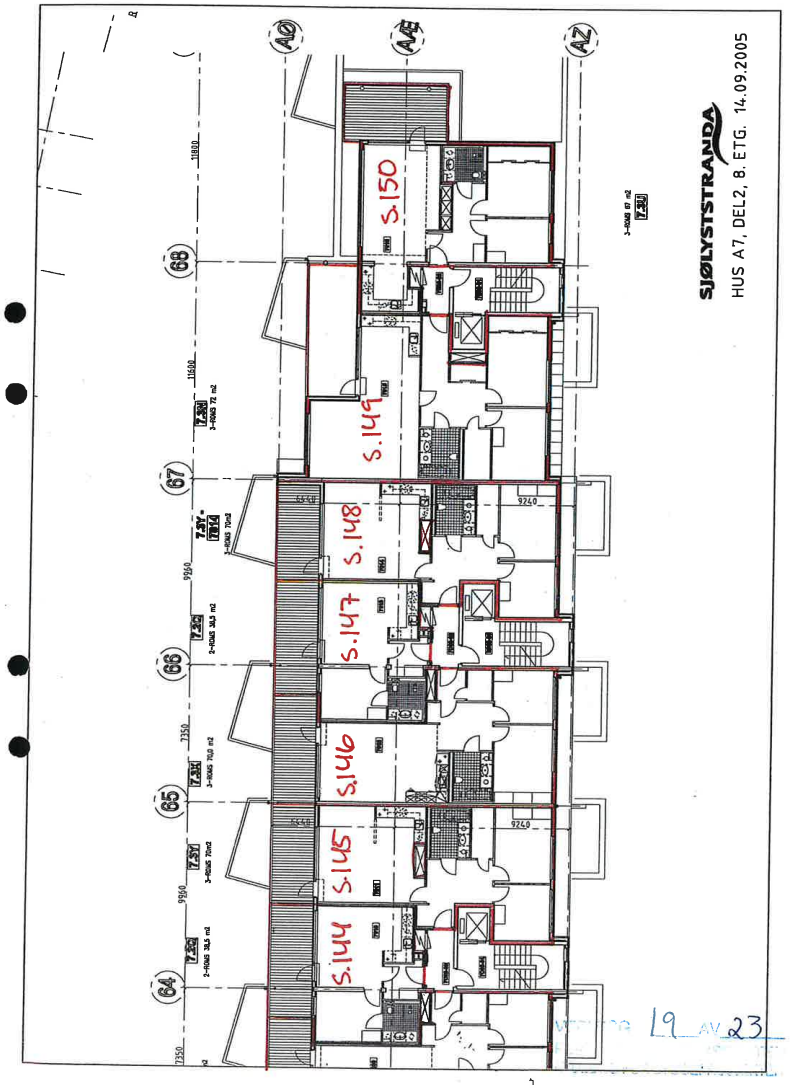
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20

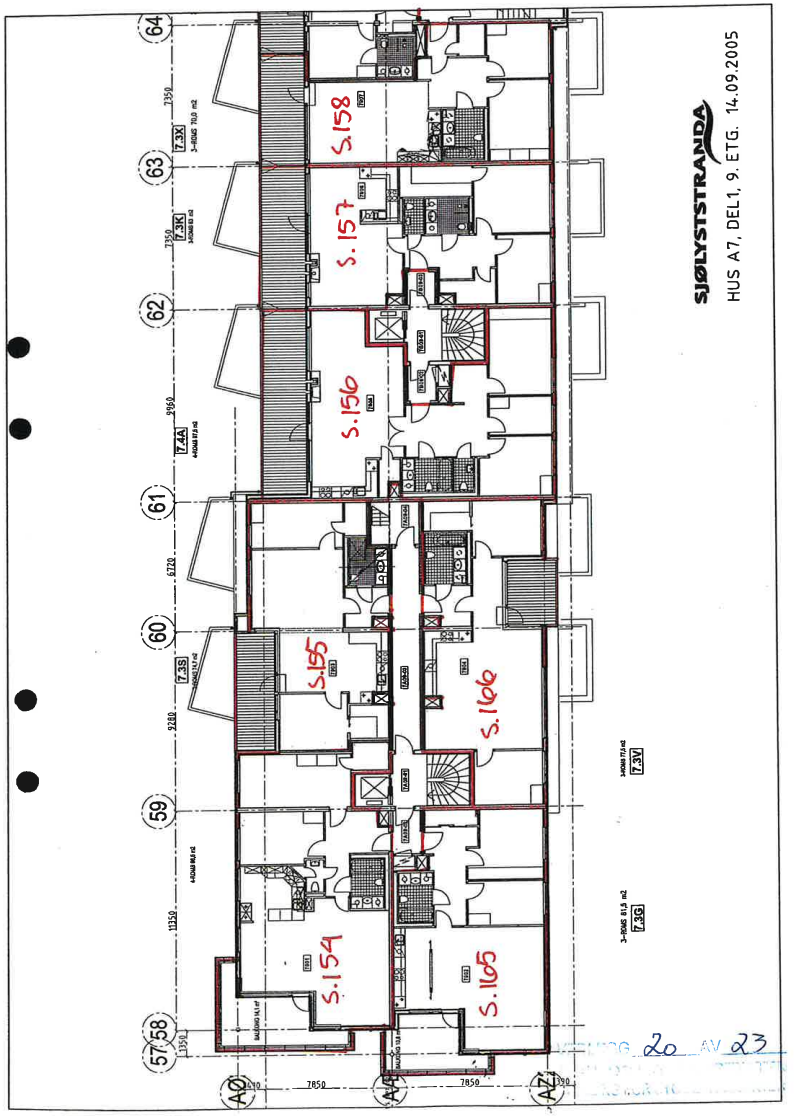


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



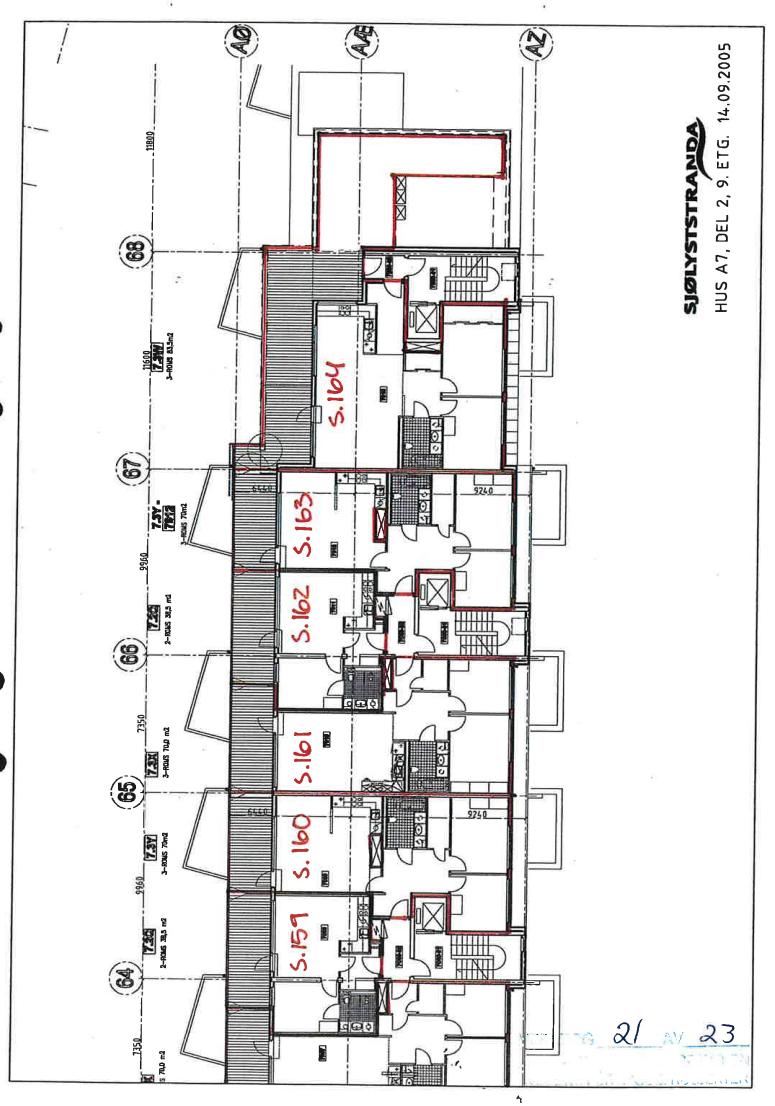
19 AV 23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20

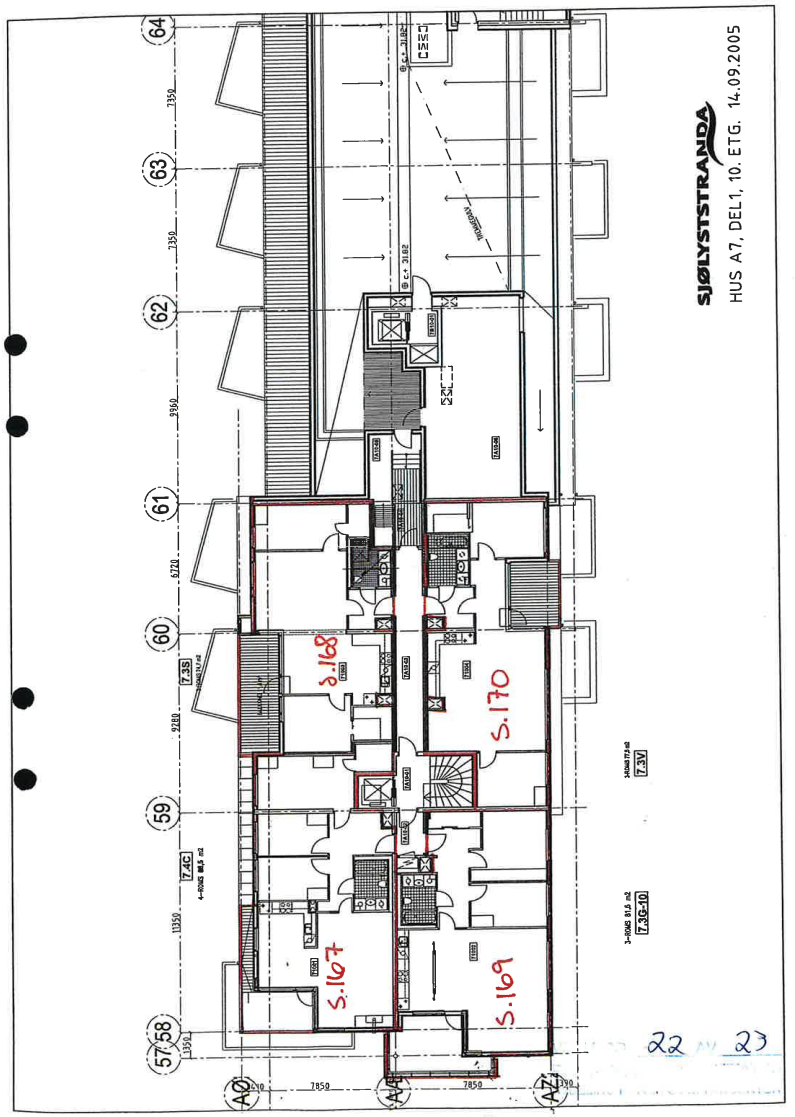


20 AV 23

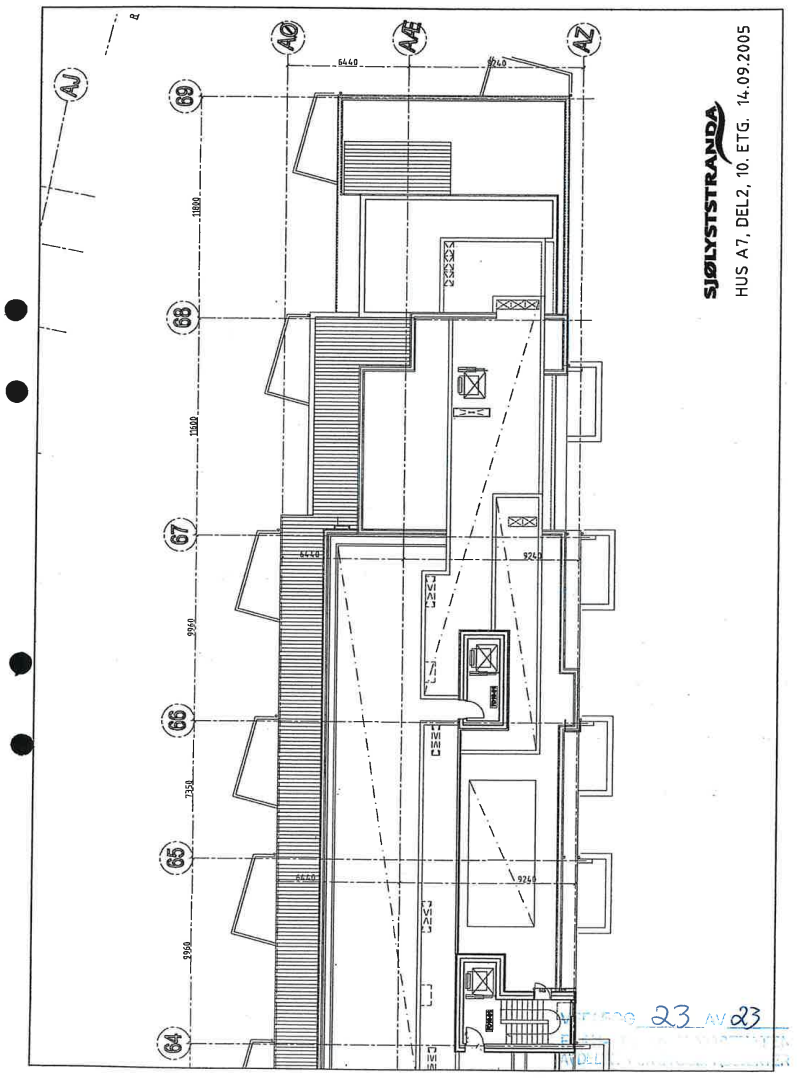
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/23014/105
Uthentet 2024-08-23 10:20



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0008/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Messepromenaden 6 0279 OSLO

Betegnelse: Gnr 3, bnr 643, snr 46 (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