

Fjellgata 32A



Velkommen til

Fjellgata 32A



Salgsoppgaven produsert 12. mai 2025

Rodeløkka

Lys og delikat 2-roms m/balkong - Bygg fra 2017 - Sentralt, samtidig idyllisk og rolig - Svært attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	4 900 000,-
Omkostninger	123 850,-
Totalpris	5 023 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 463,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017

Megler	Elisabeth Hjertenes
Telefon	926 94 242
E-post	e.hjertenes@nordvikbolig.no
Megler 2	Konstantin Karlsson
Telefon	404 33 455
E-post	k.karlsson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til denne superfine 2-roms leilighet i 2. etasje, sentralt plassert midt på sjarmerende Rodeløkka. Her bor du med kort gangavstand til både Grünerløkka og Oslo sentrum, og har et mangfold av butikker, hyggelige kafeer, restauranter, parker og servicetilbud rett utenfor døren. En perfekt bolig for deg som ønsker en urban livsstil med alt du trenger i umiddelbar nærhet.

- En superflott og idyllisk beliggenhet
- God standard i bygg fra 2017 med nybyggkvaliteter
- Balansert ventilasjon
- Hyggelig balkong på ca. 4 m²
- -Superflott takterrasse med heisadkomst
- Flott utsikt og fantastiske solforhold på takterrassen
- Lave felleskostnader, kun kr. 2 463,- pr. mnd.
- Kabel-tv, fibernett, varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
- Veldrevet sameie
- Gode kollektivforbindelser

Arealer og innhold

BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	52 kvm
TBA:	4 kvm

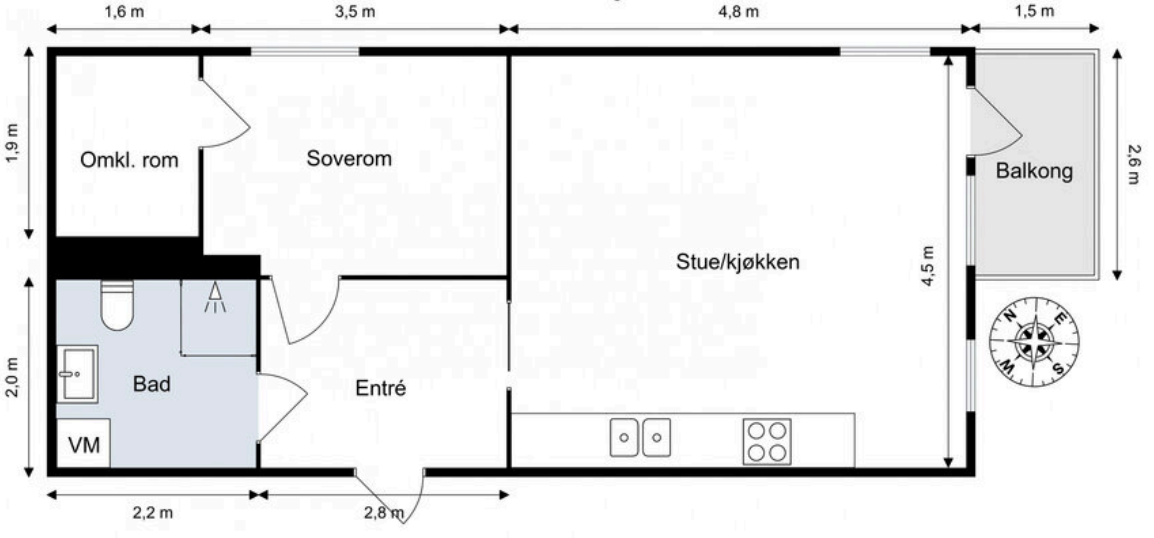
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, bad, soverom, omkledningsrom og stue/kjøkken.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Fjellgata 32 A, 0566 OSLO

2. etasje



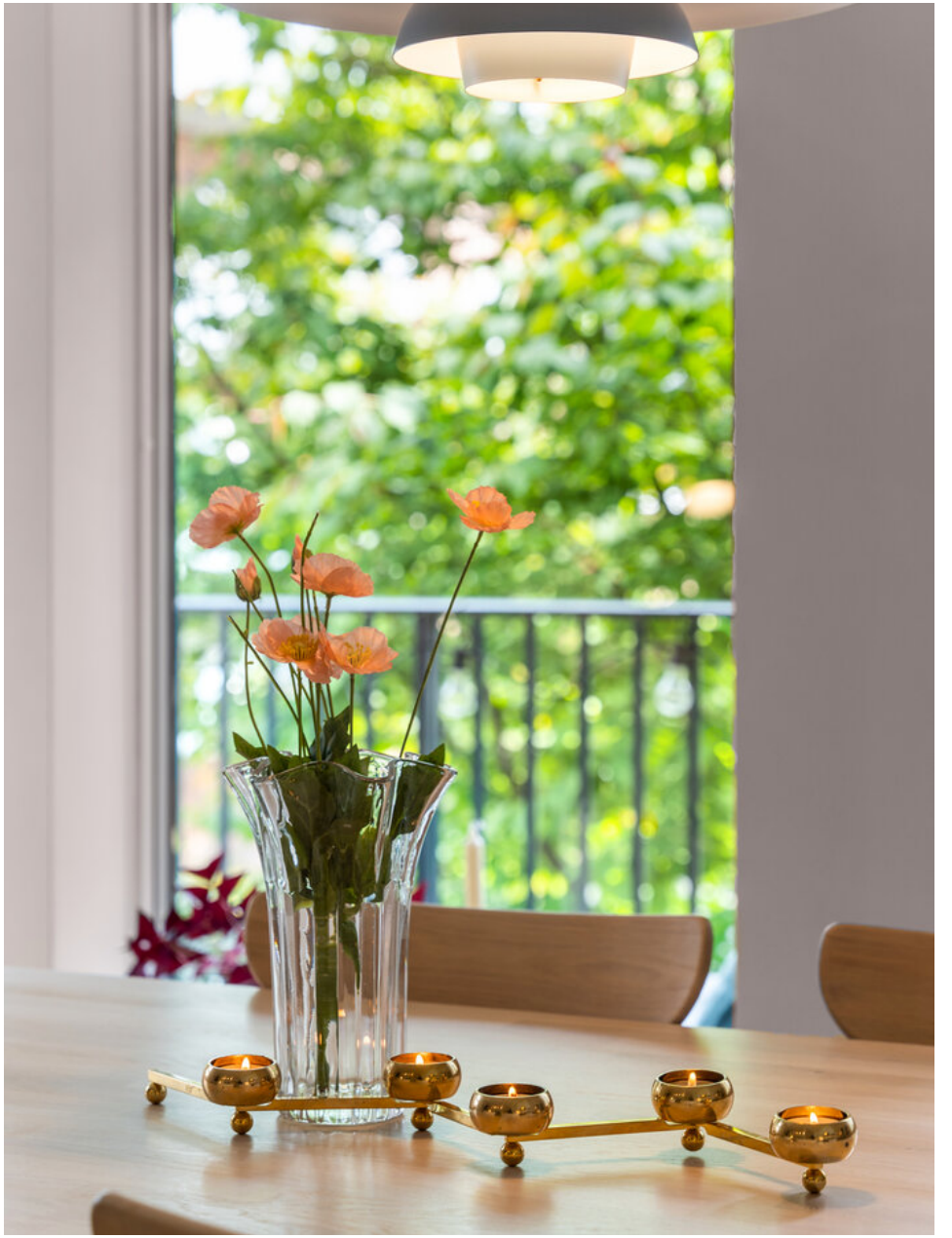
Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

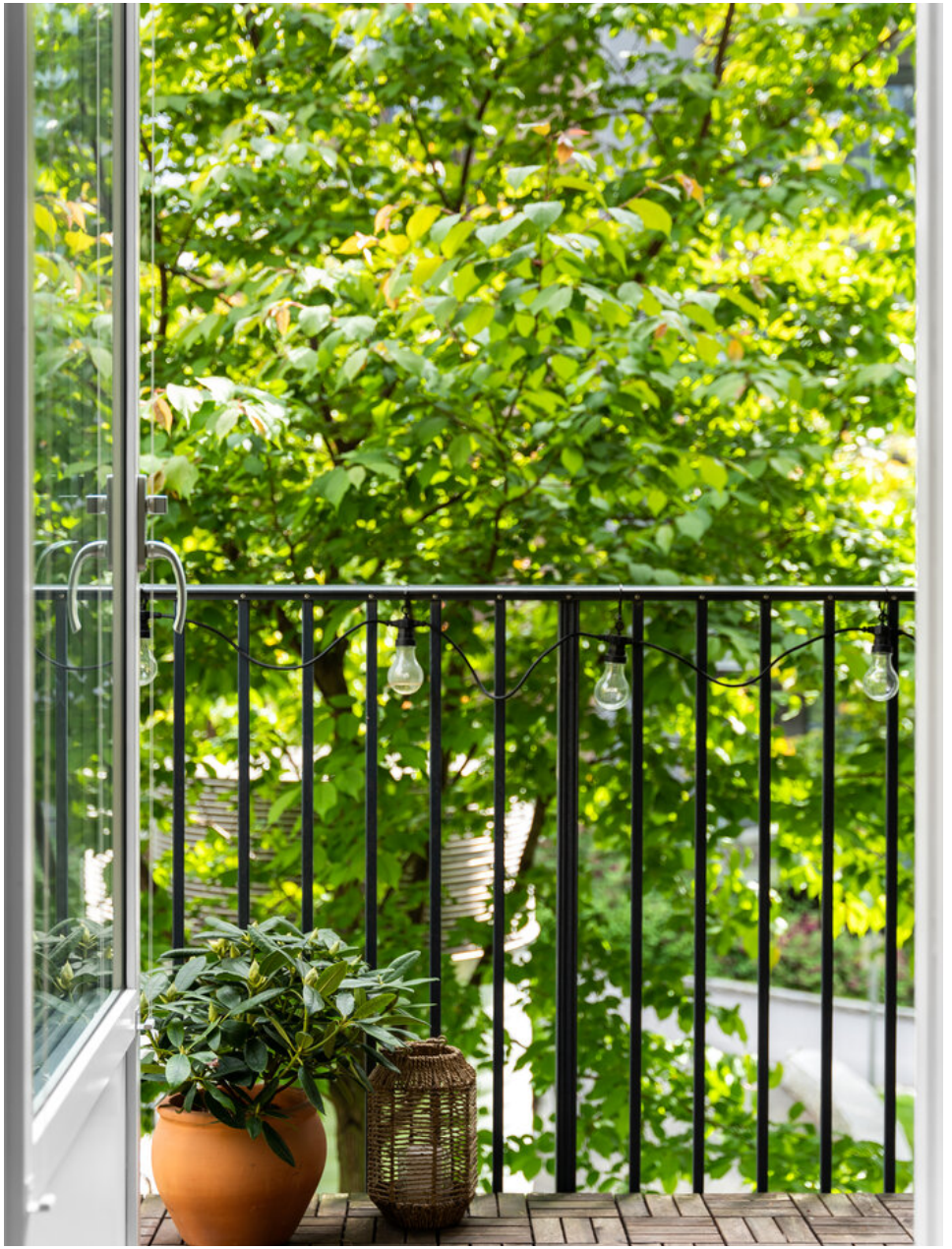

























SIEMENS






SIEMENS










POETRY




ThinQ
7/5kg











Informasjon

Fjellgata 32A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0055/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Fjellgata 32A, 0566 OSLO
Gnr 227, bnr 91, snr 71 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Siri Divaris Saugnes

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
122 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
136 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 023 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 036 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, bad, soverom, omkledningsrom og stue/kjøkken.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, bad, soverom, omkledningsrom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en romslig og innbydende entré med downlights i himlingen, som gir et moderne preg og bidrar til et godt førsteinntrykk allerede ved inngangen. Det er god plass til oppheng av klær og plass til kommode/skoskap.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til både sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med parkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det direkte utgang til en solrik, sydøstvendt balkong på ca. 4 m² med deilig morgen- og formiddagssol. Perfekt for en rolig start på dagen. Her kan du enkelt skape en din egen lille private uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill. Utsynet fra balkongen er frodig og grønt.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Moderne Marbodal-kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, og er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Praktisk avtrekk over kokeplass og montert Waterguard gir ekstra trygghet i hverdagen.

SOVEROM M/ADKOMST TIL OMKLEDNINGSROM:
Soverommet byr på god plass til dobbeltseng. De lyse veggene i delikate farger kombineres med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lun og behagelig atmosfære. Rommet har direkte adkomst til et romslig omkledningsrom med svært gode oppbevaringsmuligheter - ideelt for deg som ønsker orden og oversikt. Omkledningsrommet er godt innredet med gode løsninger.

BADEROM:
Et lyst og pent flislagt baderom med downlights i himlingen og med gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant med innredning, speil med integrert belysning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, og badet har balansert ventilasjon for et godt inneklima.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6 m² i U2 merket med nr. 78 Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklasifisert entrédør med kikkehull.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2017.
Balkongdør: Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2016.
Innvendige dører: Glatte innerdører. Skyvedør fra entré til stue/ kjøkken.
Overflater, etc.: Himlinger med malte plater, innfelt downlights og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble mplt i entré til: 2,26 m og i stue/ kjøkken til: 2,50 m.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i omkledningsrom ved soverom.
Oppvarming: Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Dette sier selger om hva hun kommer til å savne med leiligheten og området:
"Jeg kommer til å savne den sentrale, men likevel rolige og idylliske beliggenheten midt på Rodeløkka. Jeg har blitt veldig glad i leiligheten. Den har svært god planløsning, vakkert morgenlys/sol som kommer inn på stuen om morgenen og mye oppbevaringsplass. Ikke minst har jeg satt stor pris på tilgang til privat balkong, men også en stor felles takterrasse med planter, blomster, møblement og nydelig utsikt. Jeg har benyttet meg at beboerparkering i området, og det har vært uproblematisk. Området er et av få steder i sentrum der det fortsatt finnes bra med parkering i gatene. Det er også flere som leier ut parkeringsplasser i garasjekjelleren. Det er også verdt å bemerke at Kavaleren er et veldrevet sameie med gode naboer".

Standard

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

Parkering

Det følger ikke med egen parkeringsplass, men det er mulighet for leie av plass i byggets parkeringskjeller. Flere av plassene har lademulighet for elbil, og sameiets ladeanlegg driftes av Elaway.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

- Maling av gang og oppholdsrom
- Montering av hyller og oppbevaring med Elfa-system på hel vegg i omkledningsrom
- Montert plissegraderinger i oppholdsrom og lystett rullegardin på soverom
- Plassbygd hylle i oppholdsrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Styret ba utbyggeren JM om å bekrefte at radon fra grunnen i Sameiet Kavaleren er kontrollert og ligger innenfor akseptable verdier (e-post av 29.01.2019). Styret fikk følgende svar fra teknisk sjef i JM og prosjekteringsleder på Kavaleren (e-post av 30.01.2019): Ventilert parkeringskjeller under bolig er preakseptert løsning i SINTEF byggdetaljblad som tiltak mot radon. Dette gjelder de fleste leiligheter på Kavaleren. I tillegg er det vanntett betong i laveste garasjekjeller etasje, hvilket også hindrer radon i å trekke inn. Så er det noen leiligheter i Fjellgata 32 som ligger direkte på grunnen. Her er det under golvet lagt radonduk, radonbrønn og rør ut til det fri som er terset på terrengnivå. Dette er forberedelse for eventuell radonlufting. I tillegg er dette gulvet også støpt med vanntett betong. (- Det er med andre ord dobbel sikring mot radon alle steder). Uavhengig kontroll bygningsfysikk har godkjent løsningen. Preakseptert ytelse i TEK veiledningen eller preakseptert løsning i f. eks. SINTEF byggdetaljblader gjelder som dokumentasjon på at forskriftens tekst/krav er tilfredsstilt. Det er ikke krav til måling av radon så lenge man har fulgt veiledningen i TEK. Man kan bygge bolig på grunnen uten f.eks. radonduk etc. eller vanntett betong, men det er i slike tilfeller at man må måle og dokumentere at gjennomsnittlig radonverdi ligger under forskriftsmessig grenseverdi.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Det er lite fugemasse mellom noen av gulvflisene i dusjsonen.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Ja, i salgsoppgave ved forrige salg av leiligheten.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv: Et ganske stygt merke på veggen på soverommet. Oppstod ved innflytting når sengen skulle på plass og er ikke gjort noe med.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som

følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk bygget i 2017. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger i den stand og stilling de befinner seg i.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Pendellampe over spisebord
- Vaskemaskin

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 454 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 463,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnader er svært lave og er på kr. 2 463,15,-pr mnd.

Herav:

TV kr. 29,-
Bredbånd kr. 202,-
Øvrige felleskostnader kr. 2 232,15

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, TV og bredbånd, varmtvann og oppvarming.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 251 318,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 005 273,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

OBOS OpenNet leverer fibernett til alle leilighetene i sameiet. En lynrask internetthastighet på 1000/1000 Mbit/s er inkludert i felleskostnadene, og én ruter medfølger leiligheten.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kavaleren, orgnr. 919927593

Om sameiet

Sameiet består av 134 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 2 næringsseksjoner for parkering. Sameiet Kavaleren har ingen ansatte.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Ved utleie skal eier bekrefte at leietaker er gjort kjent med husordensreglene, og brannrutiner.

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 og annen nyttig informasjon.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2019 - 2019 Etablering av nytt låssystem
2019 - 2019 Oppgradert infrastruktur og ladebokser
2019 - 2019 Etablering av kameraovervåking
2020 - 2020 Installering av ny garasjeport
2022 - 2022 Installering av trafikklys ved garasjeport.
2023 - 2023 Skiftet ut alle lamper i gang- og trappeareal i oppgang 30A.
2023 - 2023 Oppgradert låssystem i inngangsdører og garasjeport med OBOS-nøkkel.

2023 - 2024 Oppgradert alarmanlegg i heis fra 2G til 4G.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Sameiet er ikke med i en sikringsordning.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesformue

Kr 9 383,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste er overskudd på kroner 214 920,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 228 449,-.

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter elbil og andre inntekter (se note 3).
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere strømkostander enn budsjettert.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer, men det skal forhåndsgodkjennes av styret.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring(35704)
Polisenr. 1554766

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 958 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

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 visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Rodeløkka, med kort vei til alt av bymessige fasiliteter. Denne leiligheten har i tillegg en svært attraktiv, idyllisk og rolig beliggenhet.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos blant annet KIWI i Gøteborggata, Spar i Dælenenggata, REMA 1000 på Rodeløkka eller døgnåpne Joker Carl Berner – alle i umiddelbar nærhet til boligen. I tillegg ligger Ringnes Park kun noen minutters gange unna, med tilbud som kino, SATS, apotek og flere butikker.

På motsatt side av Akerselva finner du Vulkan – et moderne og livlig kultur- og næringssenter. Her ligger den populære Mathallen med spennende råvarer og flere spisesteder, samt hoteller, treningssenter, BAR Vulkan, Døgnvill og Smelteverket – Nord-Europas lengste bar.

Grünerløkka byr på et rikt utvalg av restauranter, kaféer og barer. Her kan du blant annet nyte kaffe hos Tim Wendelboe, smaksrike retter hos Bass, baskiske delikatesser på Txotx, pizza hos Villa Paradiso eller fransk mat hos Le Benjamin. For noe godt i glasset finnes vinbaren Territoriet, Tiki-baren Aku Aku, Nedre Løkka Cocktailbar og Bettola – for å nevne noen.

Det er svært gode kollektivforbindelser i området med buss, trikk og T-bane like i nærheten. Oslo sentrum ligger også innen behagelig gangavstand.

Akerselva ligger rett i nærheten og inviterer til flotte turer langs elvebredden – fra sentrum og Bjørvika i sør til Maridalen og Nordmarka i nord. Elvelangs byr på idyllisk natur, rekreasjon og aktivitet året rundt. I tillegg har området flere parker som Birkelunden, Sofienbergparken og Botanisk hage – alle perfekte for avslapning og utemoro.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, Fjellgata 30 A – 32 B, datert 27.06.2018.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, i henhold til reguleringsplan S-4785, vedtatt 18.06.2014. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Gøteborggata 38 - Bruksendring fra verksted til kontor, innvendige endringer og fasadeendringer
Saksnummer: 202552032

Gøteborggata 38 - Bruksendring og utvidelse av boliger og fasadeendringer
Saksnummer: 202552040

Stockholmgata 23 - Riving av bakgårdsbygg
Saksnummer: 202119611

Stockholmgata 25 - Gøteborggata 42 - 44 - Bruksendring av næringsbygg til studentboliger og oppføring av innfill-bygg med seks studentboliger - Campus Grünerløkka
Saksnummer: 202458063

Stockholmgata 25 - Gøteborggata 42 - 44 - Avlyst - Bruksendring fra undervisningslokale til boliger - Oppføring av infill-bygg og balkonger - Tidligere adresse: Dælenenggata 26
Saksnummer: 202009465

Stockholmgata 25 og Gøteborggata 42 - 44 - Innvendig riving og riving av tekniske installasjoner på tak og i kjeller
Saksnummer: 202459410

Fjellgata 28 E - Bruksendring og fasadeendring
Saksnummer: 202308929

Fjellgata 45 - Oppføring av altan
Saksnummer: 202550171

Dælenenggata 16 - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 201202368

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:

301/227/91/71:
21.09.1933 - Dokumentnr: 942660 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1934 - Dokumentnr: 910777 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1934 - Dokumentnr: 910778 - Skjønn
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1934 - Dokumentnr: 910779 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1934 - Dokumentnr: 910780 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1934 - Dokumentnr: 910781 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1956 - Dokumentnr: 406949 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1966 - Dokumentnr: 520203 - Erklæring/avtale
ang propanlagariong
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1986 - Dokumentnr: 16974 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2001 - Dokumentnr: 19469 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203 Snr:66
Bestemmelse om rearasjon og vedlikehold av bygning.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2008 - Dokumentnr: 832207 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:572
Bruksrett til plasser til biloppstilling
Bruksrett til kjørbar atkomstvei til biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2013 - Dokumentnr: 1020667 - Erklæring/avtale
Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel over del av eiendommen
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2016 - Dokumentnr: 9323 - Best. om adkomstrett
Offentlig tilgjengeig gangforbindelse for allmenheten.
Bestemmelse om drift og vedlikehold.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2021 - Dokumentnr: 322337 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles avfallsbrønner
Bestemmelse om felles oppstillingsplass for brannbil
Bestemmelse om felles bruk av uteområde
Bestemmelser om drift, vedlikehold og kostnadsfordeling
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2025 - Dokumentnr: 200959 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.02.2017 - Dokumentnr: 174606 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 71
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 46/9665

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf.

eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 100,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 028,-

Samlet skal selger betale kr. 136 318,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mai 2025

Megler

Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Fjellgata 32A

Fjellgata 32A

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 377 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**10 min** 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	**14 min** 1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**15 min** 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**9 min** 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	**19 min** 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**14 min** 1 km
Hersleb videregående skole	**16 min**

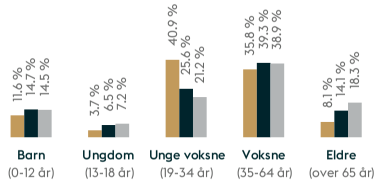
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian... Totalt 6 ulike linjer	**4 min** 0.3 km
Carl Berners plass Linje 17	**6 min** 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	**7 min** 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**17 min** 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**7 min** 2.6 km

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 53 barn	**3 min** 0.2 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	**6 min** 0.5 km
Sofienbergparken barnehage (1-... 117 barn	**8 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Sofienberg ungdomsskole	9 min
Dælenengen ballbane	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	9 min

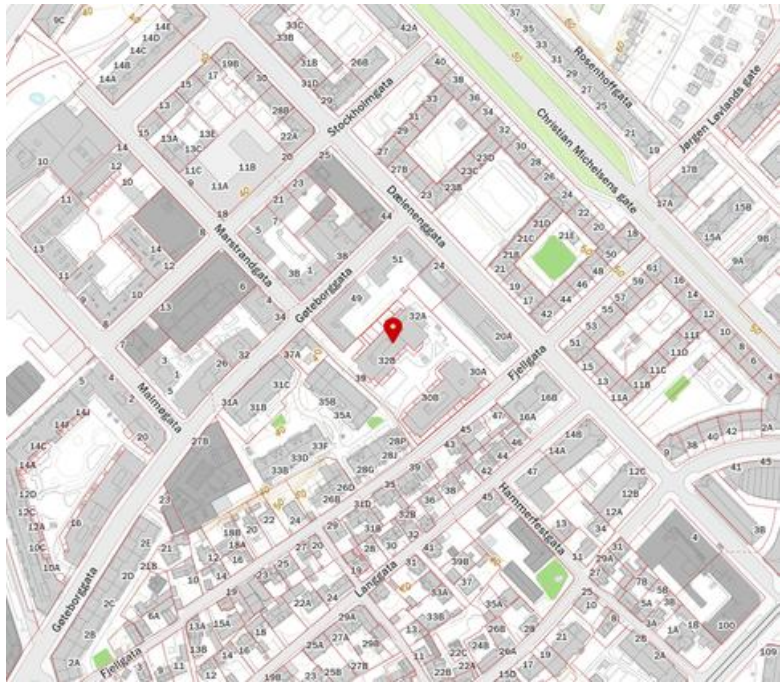
«Bylygge!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Fjellgata 32A, 0566 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 91, snr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 **Rapportdato:** 13.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1101 **Referansenummer:** XX4632

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fjellgata 32A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 91
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2017. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

Boligen fremstår med tidsriktige overflater.

Selveierleilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m², trefliser lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 105 cm.

Boligblokk bygget i 2017. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelt downlights og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble mplt i entré til: 2,26 m og i stue/ kjøkken til: 2,50 m.

- Det registreres noe merker på veggen på soverommet, samt noe sprekker mellom vegg og himling i stue/ kjøkken. Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Det er montert waterguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

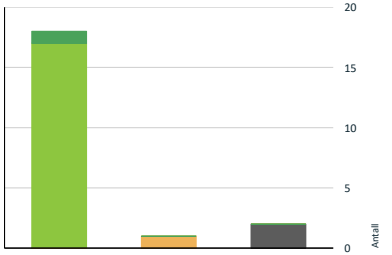
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Fjellgata 32A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 91
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2017.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklasifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m², trefliser lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 105 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2017. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, innfelt downlights og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble mplt i entré til: 2,26 m og i stue/ kjøkken til: 2,50 m.

- Det registreres noe merker på veggen på soverommet, samt noe sprekker mellom vegg og himling i stue/ kjøkken. Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG IU Radon

Fjellgata 32A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 91
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører. Skyvedør fra entré til stue/ kjøkken.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres for lite fugemasse mellom fliser i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påføres mer fugemasse for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med veggehengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Det er montert waterguard

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal

Fjellgata 32A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 91
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i omkledningsrom ved soverom. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

Fjellgata 32A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 91
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Fjellgata 32A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 91
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	46			46	4
Kjeller		6		6	
SUM	**46**	**6**			**4**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, soverom, omkledningsrom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar
Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 6 m², merket med 78 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Fjellgata 32A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 91
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	46	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Siri Divaris Saugnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	91		71	4257.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjellgata 32A, 0566 OSLO

Hjemmelshaver
Siri Divaris Saugnes

Eierandel
46 / 9665

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

Fjellgata 32A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 91
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Fjellgata 32A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 91
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XX4632

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Saugnes, Siri Divaris	9578-5998-4-2984990	2025-05-13 21:50:22

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
13. mai 2025

Oppdragsnummer
20-0055/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellgata 32A, 0566 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Siri Divaris Saugnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. januar 2023

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: 1554766
Forsikret i: OBOS

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Styret ba utbyggeren JM om å bekrefte at radon fra grunnen i Sameiet Kavaleren er kontrollert og ligger innenfor akseptable verdier (e-post av 29.01.2019). Styret fikk følgende svar fra teknisk sjef i JM og prosjekteringsleder på Kavaleren (e-post av 30.01.2019): Ventilert parkeringskjeller under bolig er preakseptert løsning i SINTEF byggdetaljblad som tiltak mot radon. Dette gjelder de fleste leiligheter på Kavaleren. I tillegg er det vanntett betong i laveste garasjekjeller etasje, hvilket også hindrer radon i å trekke inn. Så er det noen leiligheter i Fjellgata 32 som ligger direkte på grunnen. Her er det under golvet lagt radonduk, radonbrønn og rør ut til det fri som er terset på terrengnivå. Dette er forberedelse for eventuell radonlufting. I tillegg er dette gulvet også støpt med vanntett betong. (- Det er med andre ord dobbel sikring mot radon alle steder). Uavhengig kontroll bygningsfysikk har godkjent løsningen. Preakseptert ytelse i TEK veiledningen eller preakseptert løsning i f. eks. SINTEF byggdetaljblader gjelder som dokumentasjon på at forskriftens tekst/krav er tilfredsstilt. Det er ikke krav til måling av radon så lenge man har fulgt veiledningen i TEK. Man kan bygge bolig på grunnen uten f.eks. radonduk etc. eller vanntett betong, men det er i slike tilfeller at man må måle og dokumentere at gjennomsnittlig radonverdi ligger under forskriftsmessig grenseverdi.

Feil og mangler

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

Beskriv: Det er lite fugemasse mellom noen av gulvflisene i dusjsonen.

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)
Nei

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.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i salgsoppgave ved forrige salg av leiligheten.

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?

Ja

Beskriv: Noen merker på veggen på soverommet. Oppstod ved innflytting når sengenble båret inn, og er ikke gjort noe med.

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: 20-0055/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Saugnes, Siri Divaris	**2025-05-13**

Identifikasjon

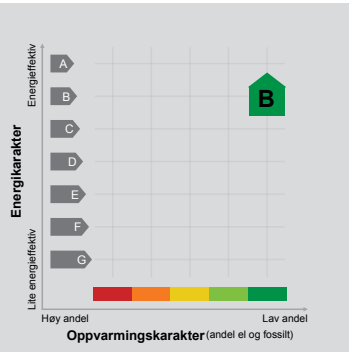
bankID Saugnes, Siri Divaris

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellgata 32A
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	71
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300486809
Bruksenhetsnummer	H0207
Merkenummer	Energiattest-2025-82434
Dato	20.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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.

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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	2017
Bygningsmateriale:	
BRA:	46
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 energimerkeordingen. 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
Fjellgata 32A	300486809	H0207	71	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	46 m²
Totalt BRA	46 m²
Oppvarmet luftvolum	110 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	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	148,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
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	1,63 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)	0,55
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	0,12
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	0,85
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	0,88
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	28.12.2021

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	6.016
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	24,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,9 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	97,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 783 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 956 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 783 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	2 004 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 779 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 783 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,5 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0055/25 . Vår ref.: 7510-1-071 Dato: 19.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kavaleren
Organisasjonsnr:	919927593
Seksjonseier:	Saugnes, Siri Divaris
Medeier:	
Leilighetsnummer:	071
Adresse:	Fjellgata 32 A, 0566 OSLO
Seksjonsnummer:	71
Gnr.	227
Bnr.	91

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1554766.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: seksjon 135, bruksrett til 27 stk plasser tilhørende nabo-eiendom Sameiet Meieriet Dælenenggaten 20 Gnr 227 Bnr 572 136. Alle 27 plassene tilhører Meieriet. Styret i sameiet både Kavaleren og Meieriet skal ha melding om salg av garasjen hvis den ikke skal følge boligen i Meieriet ved salg. Det er intern forkjøpsrett i Meieriet. Plassen skal først og fremst selges internt men kan selges til utenforstående med samtykke fra styret. Garasjen tinglyses som 1/27 av gnr. 227, bnr. 91, snr. 135.
Styret kan kontaktes på: kavaleren@styrerommet.no Dyrehold: ja, men må godkjennes av styret på forhånd. E-post, mobilnummer og personnummer til alle kjøpere må fremkomme i eierskiftemeldingen som sendes obos da sameiet kommuniserer digitalt med seksjonseierne. Overføring av eierrett kan ikke skje til juridiske personer jfr. § 3 i vedtektene vedtatt på årsmøte 08.04.21.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 463,15-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV	29,00	
Bredbånd	202,00	
Felleskostnader	2 232,15	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	322,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	9 383,-
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 Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@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/Kent Are Varmedal, e-post: kavaleren@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: kavaleren@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7510
Sameiet Kavaleren

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kavaleren

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

Dato for årsmøtet:
17. april 2024 kl. 17:30, Velferdsrommet, Ola Narr Borettslag, Ola Narr 1.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Kavaleren

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole Einar Nesheim er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff foreslått. Som protokollvitner ble Christian Lid foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7510 Sameiet Kavaleren Revisjonsberetning.pdf
2. 7510 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet skal velge følgende verv:

Styreleder for 2 år

2 stk styremedlemmer for 2 år

2 stk varamedlemmer for 1 år

Innstilling

Styret viser til innstilling fra Valgkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Kent Varmedal
  Kent har bred styreerfaring fra tidligere, og vil være en god ressurs for sameiet.

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

- Christian Lid
- Ole Bjørn Sundsdal

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

- Linda Vedeler
- Ole Einar Nesheim

Vedlegg

1. INNSTILLING FRA VALGKOMITÉEN_24.pdf

Sak 8

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, og har som oppgave å rekruttere medlemmer til styret i Sameiet. Sittende valgkomite tar ikke gjenvalg. Styret har derfor søkt etter nye medlemmer, og dette har i år vært krevende. Etter dialog med nåværende og tidligere medlemmer i valgkomiteen, reduserer vi antallet medlemmer fra 3 til 2.

Styrets innstilling

Til valgkomite for perioden 2024/25 innstiller styret Espen Tidemann Jørgensen og Erik Bjartnes.

Forslag til vedtak

Espen Tidemann Jørgensen og Erik Bjartnes velges som medlemmer til valgkomite

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KAVALEREN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KAVALEREN.

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: F67K0-ABEY5-MKSXW-F2B24-5SQ0S-W7J6Y

Vedlegg 1 Sign 2 av 23 7.5.24 Sameiet Kavaleren Revisjonsberetning.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: F67K0-ABEY5-MKSXW-F2B24-5SQ0S-W7J6Y

Vedlegg 1 Sign 2 av 23 7.5.24 Sameiet Kavaleren Revisjonsberetning.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Einar Nesheim	Fjellgata 30 A
Styremedlem	Christian Lid	Fjellgata 32 A
Styremedlem	Martin Stahr	Fjellgata 32 B
Styremedlem	Ole Bjørn Sundsdal	Fjellgata 30 A
Styremedlem	Tuire Helena Toivola	Fjellgata 30 A
Varamedlem	Lone Jessen	P.A.Holms Vei 21 C
Varamedlem	Anne Rita Lilleberg Karlsen	Fjellgata 30 B

Valgkomiteen

Dirk Hesse	Fjellgata 32 B
Henning Rekdal Nielsen	Fjellgata 32 A
Hilde Solbakken	Fjellgata 32A

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 og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Kavaleren
Sameiet består av 136 seksjoner.
Sameiet Kavaleren er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 919927593, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 91

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

Sameiet Kavaleren har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styret har i inneværende periode gjennomført 14 styremøter, og i tillegg hatt løpende dialog på styrechat, epost, telefon, og uformelle møter ved behov.

Den viktigste jobben til styret er å sørge for at sameiet driftes økonomisk forsvarlig, ha økonomisk kontroll og forvalte sameiets driftsavtaler. Styret anser at økonomien i sameiet per i dag er sunn, og at løpende driftsutgifter er under god kontroll. Se for øvrig vedlagt årsregnskap.

De største og mest tidkrevende prosjektene styret har jobbet med siste periode, utover den daglige drift, er utbedring/skifte av avfallsanlegget, oppfølging av reklamasjonssak på ventilasjonsanlegget og ladeanlegget for elbiler.

Avfallsanlegg. Styret er nå i en prosess med en leverandør, som kan tilby et nytt anlegg til en mye bedre kvalitet og driftssikkerhet enn avfallsanlegget som vi har per i dag. Om ikke det dukker opp noen overraskelser i nærmeste fremtid, er det beregnet at nytt avfallsanlegg kan være klart til tidlig høst i år med dagens forventede produksjonstid. Denne løsningen innebærer ikke behov for graving, så dagens anlegg kan brukes som vanlig frem til utskifting. Kostnadene med dette dekkes av allerede innbetalte, og oppsparte, midler, og deles med Sameiet Meieriet etter avtalt brøk.

Ventilasjonsanlegg. Mange beboere i 30A og 32A har i flere år rapportert om luktproblemer fra ventilasjonsanlegget. Dette har vært en pågående sak mot JM i lengre tid, der det fortsatt ikke er funnet en løsning. JM har her hele tiden vist til sameiets ansvar for å feilsøke og finne årsaken til problemene, noe som naturlig nok har vært svært ressurskrevende for styret. Styret har imidlertid brukt mye tid på denne saken også det siste året, og innhentet informasjon både internt, og fra eksterne tredjeparter, for å ha et best mulig grunnlag videre i prosessen.

Ladeanlegg for elbiler. Frem til juli 2023 har administrering av ladeanlegget for elbiler i garasjen blitt driftet av styret. Dette har vært både en tidkrevende og en tungvint løsning. Å finne en alternativ driftsløsning er noe styret har jobbet med i flere år, og i mai 2023 signerte styret en driftsavtale med Elaway. Dessverre har ikke denne overgangen gått så smertefritt som håpet, og både brukere og styret har opplevd manglende kommunikasjon og løsningskompetanse ved problemer. Styret har jobbet svært mye med å få orden på problemene som har oppstått siden overgangen i fjor til nytt driftsselskap. Vår tidligere kontaktperson sluttet tidlig høst i fjor, og dette har gjort prosessen både vanskeligere og lenger enn ønskelig. Vi har imidlertid nå klart å få ny kontaktperson hos Elaway. I tillegg har Elaway sagt seg villig ta ansvar for utbedring av wifi-anlegget i garasjen samt dekke kostnadene rundt dette. Elaway har igangsatt utbedringsprosessen, og vi regner med å være ferdig med utbedringen før sommeren. Styret håper at vi nå har lagt det verste bak oss.

Styret går jevnlig gjennom alle løpende avtaler, og vi fikk reforhandlet forsikringsavtalen vår hos IF Skadeforsikring før fornyelsen ved årsskiftet. Det resulterte i en langt mer gunstig forsikringspris for 2024. Her er det på generelt grunnlag en klar oppfordring til generell aktsomhet, da prisen i stor grad justeres ut fra skadehistorikken til sameiet.

I 2022 ble, som tidligere informert om, vår leverandør av vaktmester- og gartnertjenester kjøpt opp, og vi fikk ny underleverandør på uteområdene. Styret valgte i 2023 å si opp avtalen som gjelder gartnertjenester, etter lengre tids misnøye med kvaliteten på tjenestene som ble levert etter endringen. Sameiet har i stedet inngått ny avtale med Vaktmester Thomas Vandraas om stell og vedlikehold av sameiets grøntarealer, og beplantningen på takterrassene. Ny avtale tredde i kraft fra og med 1. mars 2024.

Sameiet byttet også leverandør av renholdstjenester i 2023, av samme grunn. Ny leverandør av disse tjenestene startet i august 2023.

Det er i løpet av 2023 mottatt nabovarsler fra Plan- og Bygningsetaten om diverse byggeprosjekt i Fjellgata, men styret har ikke hatt innsigelser eller kommentarer til noen av varslene, da disse prosjektene ikke har påvirket Kavaleren.

Styret opplever å ha en god dialog med våre nærmeste naboer i Sameiet Fjellgata 28 og Sameiet Meieriet, og har også opprettet dialog med Dælenengen Byggeselskap.

Etter en god periode, har det dessverre det siste året vært et økende problem med hensetting av avfall og andre gjenstander ved avfallsanlegget vårt. Dette medfører mye ekstra arbeid, og økte utgifter, for sameiet. Her håper vi at et utvidet samarbeid med våre nærmeste naboer kan hjelpe på situasjonen, i tillegg til økt fokus i eget sameie.

Sameiet har i løpet av 2023 oppgradert låsesystemet, og fått installert OBOS-nøkkel på alle inngangsdører og garasjeport.

Alle lamper i felles gang og trapp i Fjellgata 30A er byttet ut med ny modell, da eksisterende lampe ikke lenger er i produksjon. På sikt vil alle oppganger få nye lamper.

I forbindelse med at 2G-nettet i Norge slukkes i 2025, er heisalarmen i alle 4 heiser oppgradert til 4G.

Det er også gjort en endring av branninstruks vedrørende rømningsveier ut fra garasjeanlegget. Dette er klart til å iverksettes, og venter bare på at elektriker og Schneider skal gjøre de siste justeringer. Så fort dette er klart, vil det varsles på Vibbo.

Det ble i mai 2023 arrangert både dugnad og beboermøte. På beboermøtet ble det bl.a. informert om overgangen til ny driftsløsning av ladeanlegget i garasjen og arbeidet styret hadde gjort for å kartlegge mulige løsninger til energisparende tiltak i sameiet. Det var mange gode innspill, og en god diskusjon. Styret ønsker å takke alle beboere som møtte opp, og bidro til et godt møte. Styret vil også takke alle som møter opp på dugnad, og gjennom det bidrar til å skape et godt sosialt miljø, og å holde sameiets kostnader nede.

For å redusere trafikk i bakgården ble det i 2023 byttet bom til en lengre og låsbar variant. Beboere har mulighet til å låse opp bommen ved behov, men vi opplever at trafikken inn i bakgården har gått betraktelig ned etter at dette tiltaket ble gjennomført.

Styret er av den oppfatning at det generelt er et rolig og godt bomiljø i sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter elbil og andre inntekter (se note 3).

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere strømkostander enn budsjettert.

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 1 948 370,-.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 838 000,- til normal drift og vedlikehold.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kavaleren. Premien for 2024 er redusert med 4,96 %.

Lån
Sameiet Kavaleren 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt.

SAMEIET KAVALEREN
ORG.NR. 919 927 593, KUNDENR. 7510

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 263 539	5 439 724	5 254 000	5 478 450
Ladeinntekter EL-bil		135 817	0	0	50 000
Andre inntekter	3	53 251	249 038	12 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 452 607**	**5 688 762**	**5 266 000**	**5 528 450**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-28 200	-28 200	-42 000
Styrehonorar	5	-300 000	-200 000	-200 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-14 360	-13 676	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-195 826	-188 268	-197 000	-207 000
Konsulenthonorar	7	-35 875	-14 858	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-937 534	-721 815	-710 000	-838 000
Forsikringer		-283 654	-262 924	-283 656	-312 000
Kommunale avgifter	9	-1 352 303	-1 133 512	-1 353 106	-1 572 000
Energi/fyring	10	-1 316 191	-1 577 651	-1 810 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-350 520	-354 430	-360 000	-368 000
Andre driftskostnader	11	-450 644	-368 295	-373 000	-317 001
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 279 207**	**-4 863 628**	**-5 358 962**	**-5 300 001**
DRIFTSRESULTAT		**173 400**	**825 134**	**-92 962**	**228 449**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 520	9 457	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**41 520**	**9 457**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**214 920**	**834 591**	**-92 962**	**228 449**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		214 920	834 591		

SAMEIET KAVALEREN
ORG.NR. 919 927 593, KUNDENR. 7510

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 075	11 731
Forskuddsbetalte kostnader		2 400	0
Driftskonto OBOS-banken		561 946	1 229 850
Sparekonto OBOS-banken		1 795 789	1 010 363
SUM OMLØPSMIDLER		**2 374 210**	**2 251 944**
SUM EIENDELER		**2 374 210**	**2 251 944**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 948 370	1 733 450
SUM EGENKAPITAL		**1 948 370**	**1 733 450**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 934	46 662
Leverandørgjeld		151 983	263 621
Annen kortsiktig gjeld	13	205 923	208 211
SUM KORTSIKTIG GJELD		**425 840**	**518 493**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 374 210**	**2 251 944**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Sameiet Kavaleren

Ole Einar Nesheim | Christian Lid | Ole Bjørn Sundsdal

Martin Stahr | Tuire Helena Toivola

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	4 487 678
Garasje	413 535
Leie	12 000
TV/nett	350 326
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 263 539**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Alarm viderefakturert, boligavd.	10 544
Avfallsgebyr, boligavd.	5 000
Garasje, næringsavd.	17 100
Nøkler, boligavd.	20 607
SUM ANDRE INNTEKTER	**53 251**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 947, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 360.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-35 875**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-109 686
Drift/vedlikehold VVS	-149 729
Drift/vedlikehold elektro	-59 325
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 500
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-24 161
Drift/vedlikehold heisanlegg	-178 552
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 345
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-147 314
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 116
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-25 509
Kostnader dugnader	-2 299
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-937 534**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-850 810
Renovasjonsavgift	-501 493
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 352 303**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-388 445
Fjernvarme	-927 746
SUM ENERGI / FYRING	**-1 316 191**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 455
Container	-8 025
Annet driftsmateriale	-13 396
Vaktmestertjenester	-178 896
Vakthold	-81 548
Renhold ved firmaer	-137 214
Andre fremmede tjenester	-7 426
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 764
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 947
Andre kontorkostnader	-1 140
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 932
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-450 644**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 865
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 426
Andre renteinntekter	229
SUM FINANSINNTEKTER	**41 520**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad, fakturaer med energi desember	-205 923
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-205 923**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1554766. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019 Etablering av nytt låssystem
2019 - 2019 Oppgradert infrastruktur og ladebokser
2019 - 2019 Etablering av kameraovervåking
2020 - 2020 Installering av ny garasjeport
2022 - 2022 Installering av trafikklys ved garasjeport.
2023 - 2023 Skiftet ut alle lamper i gang- og trappeareal i oppgang 30A.
2023 - 2023 Oppgradert låssystem i inngangsdører og garasjeport med OBOS-nøkkel.
2023 - 2024 Oppgradert alarmanlegg i heis fra 2G til 4G.

INNSTILLING FRA VALGKOMITÉEN I SAMEIET KAVALEREN

Valgkomitéen har bestått av:

- Henning Rekdal Nielsen
- Dirk Hesse
- Hilde Solbakken

Valgkomitéen har intervjuet eksisterende styremedlemmer for å forstå mulige behov.
I tillegg har komitéen jobbet med å identifisere nye styrekandidater via ulike kanaler.

Basert på samtaler med eksisterende styremedlemmer er det valgkomitéens oppfatning at dagens styre har en god balanse med tanke på kompetanseområder.

Styret har gjennom fjoråret vist god økonomistyring samtidig som det har vært progresjon i en rekke store saker. Valgkomitéen har, som tidligere, ønsket å bygge videre på det gode grunnlaget og har vært opptatt av å beholde flest mulig av eksisterende styremedlemmer.

Nåværende styreleder, Ole Einar, som totalt har sittet i styret i 5 år har imidlertid meddelt valgkomitéen at han ønsker å fratre rollen. For å styrke det nye styret i pågående saker og støtte påtroppende styreleder, har Ole Einar sagt seg villig til å ta vara-post i ett år. Linda Vedeler er innstilt til vara-post nr. to.

Valgkomitéen er svært fornøyd med å kunne innstille Kent Varmedal, som ny styreleder. Kent har lang erfaring med styrearbeid og har blant annet vært styreleder i Teknas Oslo-avdeling. Hans profesjonelle styreerfaring vil passe vårt styre bra.

Valgkomitéens innstilling for styremedlemmer på valg blir dermed som følger:

Ny styreleder
Kent Varmedal, 2 år

Styremedlemmer til gjenvalg:
Christian Lid, 2 nye år
Ole Bjørn Sundsdal, 2 nye år

Styremedlemmer, ikke på valg:
Tuire Helena Toivola, 1 år til
Martin Stahr, 1 år til

Nye Vara:
Ole Einar Nesheim, 1 år
Linda Vedeler, 1 år

(etter avtale med de enkelte)

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Kavaleren

Organisasjonsnummer: 919927593
Møtet ble avholdt 17. april kl. 17:30, Velferdsrommet, Ola Narr Borettslag, Ola Narr 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder er møteleder.

Forslag til vedtak:
Ole Einar Nesheim er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff foreslått. Som protokollvitner ble Christian Lid foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000,-
✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet skal velge følgende verv:

Styreleder for 2 år

2 stk styremedlemmer for 2 år

2 stk varamedlemmer for 1 år

Innstilling
Styret viser til innstilling fra Valgkomiteen.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Kent Varmedal

Følgende stilte til valg:
Kent Varmedal

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Lid
Ole Bjørn Sundsdal

Følgende stilte til valg:
Christian Lid
Ole Bjørn Sundsdal

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Ole Einar Nesheim
Linda Vedeler

Følgende stilte til valg:
Ole Einar Nesheim
Linda Vedeler

8. Valg av valgkomite

Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, og har som oppgave å rekruttere medlemmer til styret i Sameiet. Sittende valgkomite tar ikke gjenvalg. Styret har derfor søkt etter nye medlemmer, og dette har i år vært krevende. Etter dialog med nåværende og tidligere medlemmer i valgkomiteen, reduserer vi antallet medlemmer fra 3 til 2.

Styrets innstilling
Til valgkomite for perioden 2024/25 innstiller styret Espen Tidemann Jørgensen og Erik Bjartnes.

Forslag til vedtak:
Espen Tidemann Jørgensen og Erik Bjartnes velges som medlemmer til valgkomite

✓ **Vedtatt.**

VEDTEKTER
for
Sameiet Kavaleren

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Sist endret på årsmøte 08.04.2021

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Kavaleren er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 227, bnr. 91 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 27 februar 2017 med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 134 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 2 næringsseksjoner for parkering. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. For boligseksjonene bygger sameiebrøkene hoveddelens bruksareal, eksklusive balkonger, markterrasser og evt. tilleggsareal i grunn. For næringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler.

Dælenenggaten 20, gnr. 227 bnr. 572 skal ha bruksrett til 27 plasser til biloppstilling på Fjellgata 30, gnr. 227 bnr. 91 snr. 135, samt bruksrett til kjørbar atkomstvei frem til disse i henhold til tinglyst erklæring av 27.05.2008. Eiere og brukere av snr. 135 får også adkomst til biloppstillingsplassene via trappetårn på tunet. Ved dokumentert behov, skal eier/leier av p-plass få benytte heis i oppgang. Biloppstillingsplassene er samlet i seksjon nr. 135 (næring). Parkeringsplassene blir fysisk oppmerket iht. de krav som Oslo kommune/Kartverket stiller.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie, unntatt næringsseksjon nr. 135, jf. § 22. Overføring av eierrett kan dog ikke skje til juridiske personer. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker før overtakelse/innflytting.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jf. eierseksjonsloven § 24 (7).

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Parkering av alle typer kjøretøy er forbudt utenom oppmerkede plasser, med unntak for av- og pålessing. Feilparkerte kjøretøy kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning uten videre varsel.

§ 5
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Eierne av seksjonene er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom, som måtte oppstå i ettertid som følge av arbeider på fasade. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Alt arbeid, også i egen seksjon, som krever samsvarserklæring i henhold til regler og forskrifter, skal utføres av autoriserte fagfolk. Samsvarserklæring, der det er aktuelt, må kunne fremvises på forespørsel.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

7.1 Generelt
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av årsmøtet.

7. 2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr. 135 og 136
Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i to næringsseksjoner nr. 135 og 136. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 135, 136 og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 135 og 136 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

a) Kostnader i forbindelse med innkjøringen fra Gøteborggata og frem til garasjeport.
b) Garasjeportanlegget og dets styring.
c) Manøvreringsareal i garasjekjeller.
d) Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
e) Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
f) Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
g) Nødvendige forsikringer.
h) Vedlikeholdskostnader for bruk av trappetårn

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonene skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. § 20 og 21.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet, og kontakte eget forsikringsselskap/skadedyrsfirma for iverksettelse av tiltak.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av takterrasser, balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dersom det oppstår skader på fellesareal i forbindelse med innbrudd, hærverk o.l. på en leilighet, skal skaden først søkes dekket på seksjonseierens egen forsikring. Dersom sameiets forsikring benyttes, skal seksjonseieren som hovedregel selv dekke egenandelen.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning
Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, jf. eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som i eierseksjonsloven §§ 35 og 36.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, nestleder og ett til tre medlemmer, samt ett eller flere varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter tredje ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet, jf. tredje ledd første punktum.

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

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

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Eierne av snr 135 og 136 må peke ut en representant eller fullmektig som møter på vegne av seksjonen/e.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14
Årsmøtets vedtak

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme, næringsseksjon 135 har 1 stemme og næringsseksjon 136 har 4 stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsrmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for å kunne ta beslutning om:

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

Snr 135 og 136 har kun stemmerett i saker som direkte angår parkeringskjelleren Stemmene for seksjonene 135 og 136 skal avgis samlet av den eller de eierne av seksjonene har utpekt som sin/e fullmektig/er eller representant/er, jf. § 13, 9. ledd.

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

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..

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 20
Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr. 135 og 136

Parkeringskjeller består av 121 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som for seksjonseiere i Sameiet Kavaleren utgjør 1/94 av snr. 136 og for seksjonseiere i Sameiet Meieriet Oslo utgjør 1/27 av seksjonsnummer 135.

Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.
Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

§ 21
Spesielle bestemmelser vedr. næringsseksjon nr. 136

For næringsseksjon nr. 136, Kavaleren Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Sameiet Kavaleren skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 136, med mindre Kavaleren Garasjesameie velger sitt eget styre.

§ 22
Spesielle bestemmelser vedr. næringsseksjon nr. 135

For næringsseksjon nr. 135, Meieriet Oslo Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Sameiet Kavaleren skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 135, med mindre Meieriet Oslo Garasjesameie velger sitt eget styre.

Eiere og brukere av snr. 135 som ikke bor i Sameiet Kavaleren, har ikke adgang til boligdelen av bygningen (etasjene over garasjekjeller, bodarealene, trapperom og øvrige tekniske rom), med unntak ved rømming.

§ 23
Bestemmelser vedr. kameraovervåkning

Som et sikkerhetstiltak for å skape trygghet, ble det i ekstraordinært årsmøte 04.12.2018 vedtatt å installere kameraovervåking i de 4 inngangspartiene samt i inngangsområdet ved garasjeport og inngang til sykkelparkeringen. Dette er gjort i overensstemmelse med regler og forskrifter for slike installasjoner, og driftes av tredjepart iht. til disse.

ooOoo

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

Kavaleren Garasjesameie

Fastsatt av utbygger JM Norge AS i forbindelse med første gangs salg av p-plasser.
Sist endret i årsmøtet 08.04.2021

Gnr. 227, bnr. 91, snr. 136, i Oslo kommune

§ 1
Navn
Sameiets navn er Kavaleren Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter eiendommen Gnr. 227, bnr. 91, snr. 136, i Oslo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i Sameiet Kavaleren.

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

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/94.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

§ 3
Formål
Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 136, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

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

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Feilparkerte kjøretøy kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning.

Ved varslet arbeid i garasjeanlegg, må alle kjøretøy være fjernet innen varslet frist. Eier av p-plass er ansvarlig for at dette blir gjort. Kjøretøy som ikke er fjernet når arbeid skal starte, kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning dersom varselet er gitt med minimum 1 ukes frist. Eventuelt gebyr ilegges eier av p-plass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr. 136 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Kavaleren sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel
Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Kavaleren eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)
En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Sameiet Kavaleren pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte
Eierandel i sameiet kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon, ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Sameiet Kavaleren.

7.2 Utleie av p-plass
Plassene kan leies ut, men boligseksjonseierne i sameiet skal ha fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår.

7.3 Strøm
Eiere av parkeringsplass med el-billader, belastes forbruk etter retningslinjer fastsatt av styret i Sameiet Kavaleren.

7.4 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

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

§ 10
Styret

Styret i Sameiet Kavaleren skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 136 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Sameiet Kavaleren.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

Styret i Sameiet Kavaleren kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.
Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:
a) eiendomsforsikring, jf. § 19,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
f) renhold av fellesarealer
g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også § 7 og § 21 i vedtektene for Sameiet Kavaleren. Sameiet Kavaleren skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr. 136) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr. 136).

Kavaleren Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Kavaleren.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo

Husordensregler for sameiet Kavaleren

Vedtatt av styret 17.03.2021 Husordensregler må vedtas av årsmøtet ihht Vedtektenes §5.

Sist endret på årsmøte 08.04.2021.

1. Innledning

1.1 Husordensreglene gjelder for alle sameiere, hustandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens seksjon, herunder eventuelle leietakere.

1.2 Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Ved utleie skal eier bekrefte at leietaker er gjort kjent med husordensreglene, og brannrutiner.

1.3 Henvendelser til styret om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet i minnelighet mellom beboerne.

1.4 Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet (sameiermøtet) med alminnelig flertall.

1.5 Gjentatte brudd på ordensreglene er et mislighold som i ytterste konsekvens kan føre til tvangssalg.

2. Ro og orden

2.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at man ikke er til sjenanse for andre.

2.2 Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål.

2.3 Bruk av TV, stereoanlegg og andre støykilder må ikke sjenere naboene. Det skal være ro i fellesarealer og leilighetene inklusiv private balkonger til følgende tider:

Hverdager: *mellom* 23.00 og 07.00

Helligdager: *mellom* 23.00 og 10.00

2.4 Oppussing, flytting og reparasjoner skal bare forekomme innenfor disse tidene:

Hverdager: 07.00 til 19.00

Helger og helligdager: 10.00 til 19.00

2.5 Spesielt støyende situasjoner (fester, oppussing o.l.) skal varsles til andre naboer med oppslag i oppgangen eller i andre kommunikasjonskanaler.

2.6 *Røyking på egen balkong er ikke tillatt mellom kl 23.00 til 07.00*

3. Fellesareal

3.1 Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

3.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, kjøreport, dør til garasjeanlegget fra øvre fellesareal og dør til sykkeloppbevaringsrom). Armer til dørpumper må ikke frakoples.

3.3 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- og utkjøring fra garasjen.

3.4 Takterrasse og felles uteområde kan benyttes fritt av sameiets beboere, så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

3.5 På uteområder, fellesterrassen, i trapper, i fellesganger og utenfor bodene skal det ikke hensettes møbler eller noen form for lagring av gjenstander. Det er ikke tillat å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Det er ikke lov å sette fra seg klær, skotøy, barnevogner eller leketøy i fellesarealer. Dette av hensyn til renhold og kravet om uhindret adkomst til rømningsveier.

3.6 Barnevogner plasseres i egen boenhet eller bod.

3.7 Sykler skal plasseres i sykkelbodene eller sykkelstativene.

3.8 Sameiets boder i tilknytning til fellesterrassene skal kun benyttes til møbler og lignende som tilhører sameiet.

3.9 Beboerne er forpliktet til å følge sameiets standard for skilt til postkasse og ringetablå.

3.10 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelsjaktene. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

3.11 Det er forbudt å røyke i på takterrassene, inngangspartiene, lekeområder for barn og i garasjen.

3.12 Beplantningen på fellesarealer skal kun skje med styrets godkjenning.

3.13 Det er ikke tillatt å bruke fellesarealene som hundetoalett.

4. Balkonger og fasader

4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket.

4.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring og snørydding av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.

4.3 Grilling er tillatt, men vis hensyn med tanke på lukt og røyk. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.4 Det er ikke tillatt å sette opp markiser, levegger, boder eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre det er godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

4.5 Balkonger og terrasser skal ikke være lagringsplass for interiør, bygningsmateriell, søppel etc.

4.6 Uten skriftlig samtykke fra styret har ikke seksjonseierne rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner. Ved alle endringer som påvirker fasaden eller byggets utseende, må det søkes styret i forkant. Dette gleder bla. maling, antenner, skilt, flaggstenger, markiser, etc.

Kavaleren Eierseksjonssameie

5. Heiser

5.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer må unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.

5.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med langvarig blokkering av døren. Man sørger for å få sakene fort ut av heisen så også andre kan bruke den.

6. Leiligheter

6.1 Ventilasjonsluker må ikke tettes eller blokkeres. Det er ikke tillatt å modifisere eller endre på det ventilasjonsanlegget som er installert uten styrets samtykke.

6.2 Vedtektenes § 8 omtaler for øvrig den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

7. Garasje og parkering

7.1 Garasjeanlegget i de 2 nederste etasjene i Kavaleren består av 94 parkeringsplasser for sameierne i Kavaleren og 27 parkeringsplasser for sameierne i sameiet Meieriet i nabobygget. Det er etablert 2 sameier for disse med egne vedtekter og ordensregler, henholdsvis «Kavaleren Garasjesameie» og «Meieriet Garasjesameie».

7.2 Samtlige beboere i Kavaleren har tilgang til garasjeanlegget, men parkering er kun for de som har kjøpt og fått tilvist parkeringsplass.

7.3 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

7.4 Brikker for åpning av garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet brikke må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.

7.5 All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade

unødig forvoldes. Kjøring i tunet må unngås. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

7.6 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kano oppbevares i garasjen. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander. Elsykler kan likevel parkeres på egen parkeringsplass. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel.

7.7 Det er ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom.

7.8 Unødig opphold i garasjeanlegget er ikke tillatt.

7.9 Lading av elbiler eller ladbar motorvogn skjer etter egne retningslinjer.

7.10 Feilparkerte kjøretøy og elsykler kan bli fjernet etter privatrettslige regler for eiers regning og risiko.

7.11 Sameiets interne veier skal til en hver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.

8. Kjellerboder

8.1 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i kjellerbodene.

9. Dyrehold

9.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

9.2 Dyreholdet må godkjennes av styret.

9.3 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

9.4 Beboere med ansvar for hund eller katt plikter å fjerne dens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete poter og hår m.v. i oppgangene.

9.5 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
FJELLGATA 32A

Dato: 20.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505991
1160

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 91

Vi viser til bestilling av 20250220 for FJELLGATA 32A.

GNR. 227 BNR. 91

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.02.2017.

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

4958 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 28 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

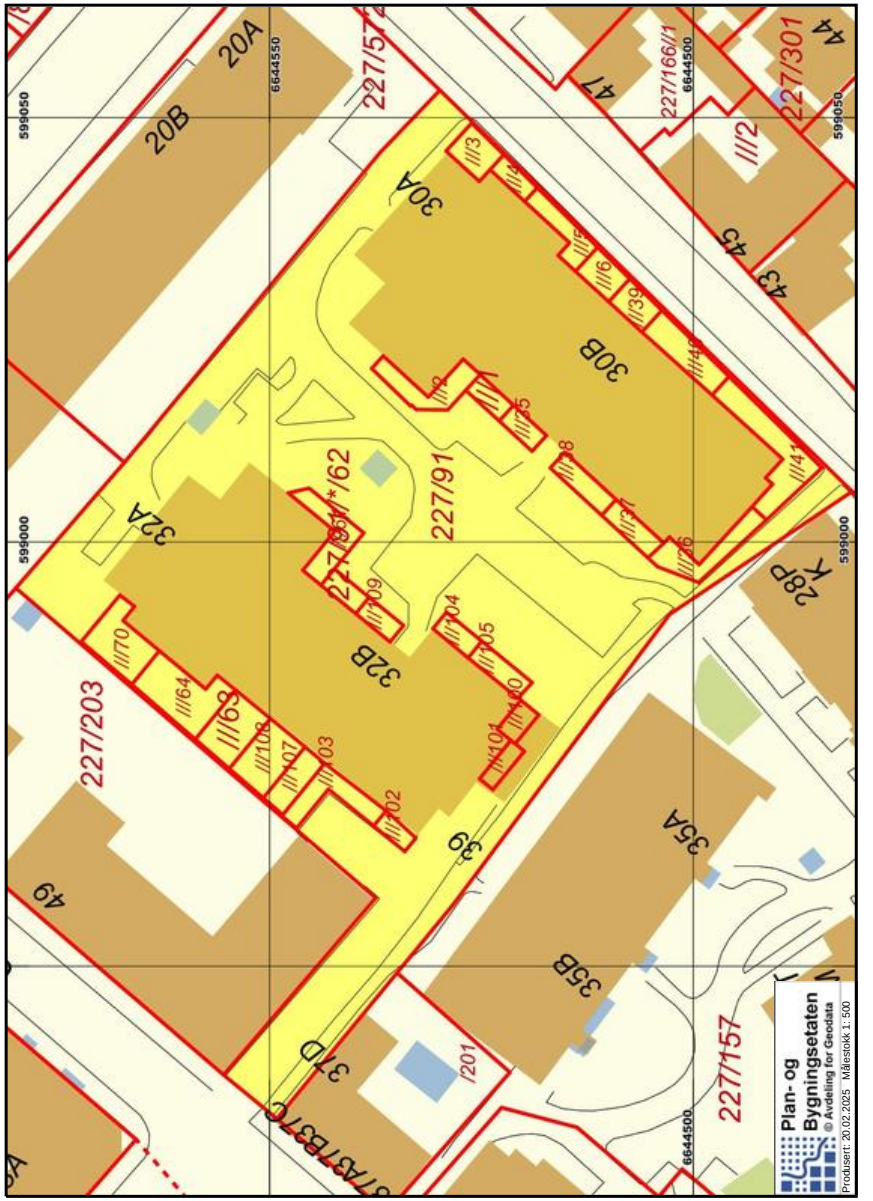
Kristin Tveit
Enhetsleder

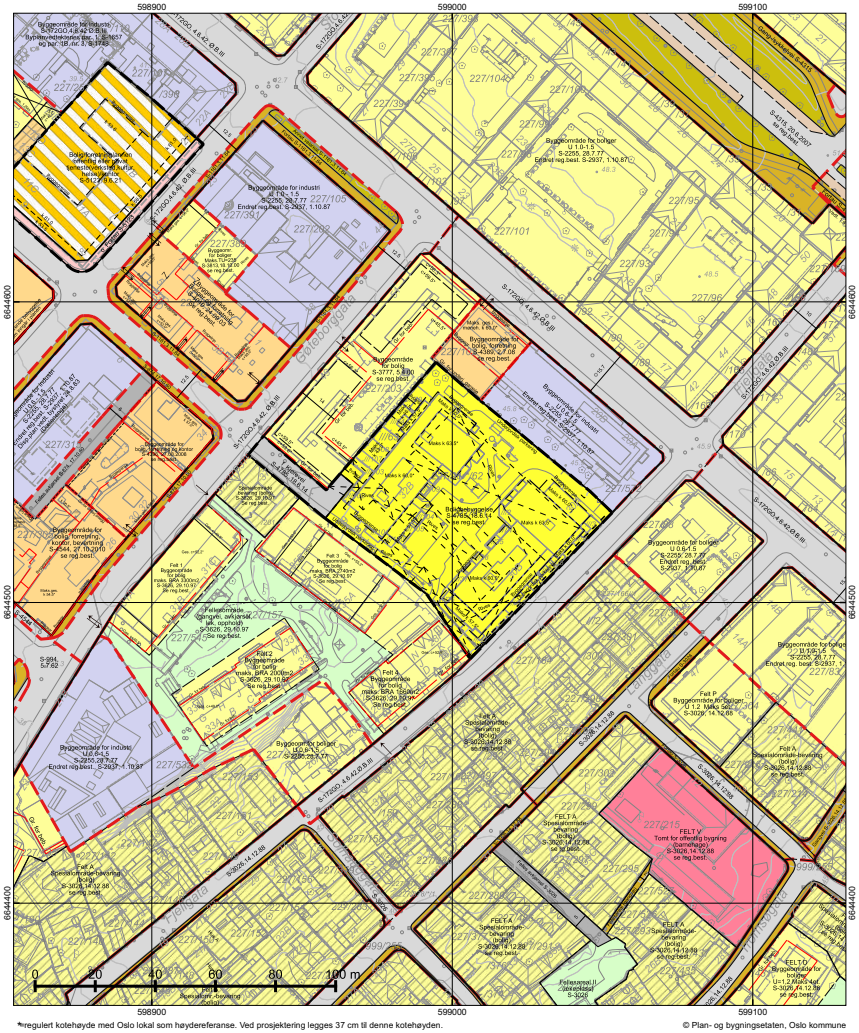
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2025
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138704/ 86505991
Deres ref.: 197467
Adresse: FJELLGATA 32A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/91

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

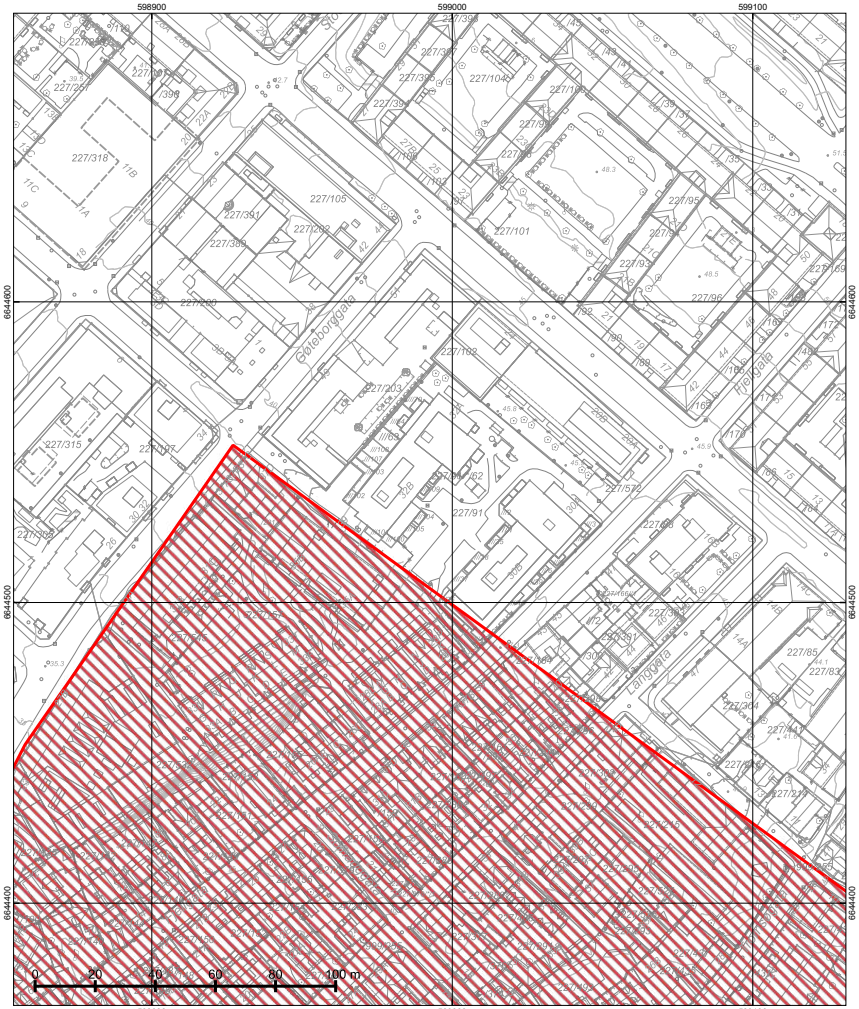
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

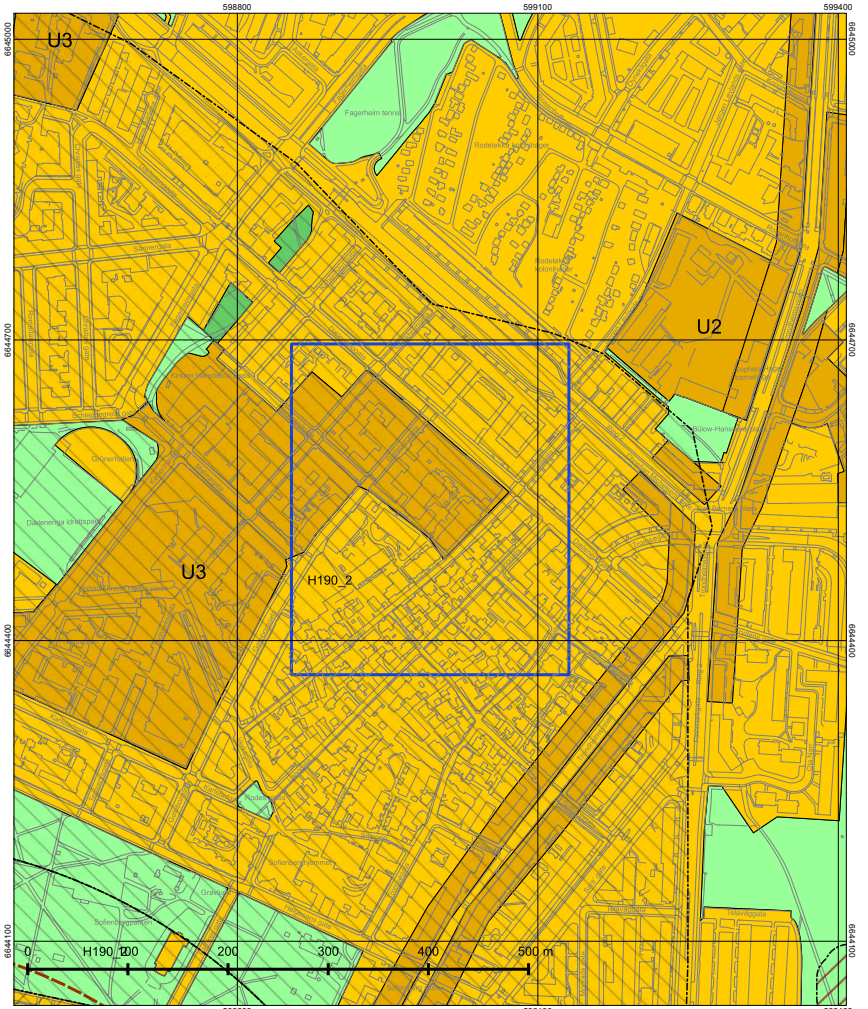
Dato: 20.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138704/ 86505991
Deres ref.: 197467
Adresse: FJELLGATA 32A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/91

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138704/86505991
Deres ref.: 197467

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

92 69 42 42

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 20-0055/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fjellgata 32A 0566 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 91, snr 71 (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