

Østreheimsveien 36



Velkommen til

Østreheimsveien 36



Salgsoppgaven produsert 5. april 2025

Årvoll

Sydvendt moderne (2004), nyoppusset (2025) 2-roms selveier i Markagrensen. Veranda - Garasje - Heis

Prisantydning	4 800 000,-
Omkostninger	134 050,-
Totalpris	4 934 050,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 447,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2004

Megler	Kim Gjelseth
Telefon	934 97 997
E-post	k.gjelseth@nordvikbolig.no




FASHION
LUXURY



Kort fortalt

- Lekker, sydvendt 2-roms i moderne sameie ved Markagrensen på Årvoll. Leiligheten er oppusset i år, fremstår pen og "ubrukt". Oppussing har omfattet nye gulv/listverk og nytt kjøkken med integrerte hvitevarer og ny v.v.-bereder. Alle oppholdsrom er nymalt i delikat farge. Bad fra 2004, nytt sanitærutstyr i år; Dusjgarnityr, dusjdører, WC, servant/servantskap og speil med belysning.

- God planløsning, bl. a. med romslig soverom og stue med delvis åpent kjøkken. Overbygget, inntrukket og solrik veranda 7 m^2 vender mot fredelig, åpent gårdsrom. Praktisk 2. etasje, heisadkomst til felles garasje under tunet. 1 bod i 1. etg.

- Sentralt ift. RV4 Trondheimsveien (Sinsenkrysset, Storo, Carl Berner mv.). Sameiet ligger hevet i terrenget ved inngangen til Marka og bunnen av Grefsenkollen.


FASHION
FASHION
LUXURY
LUXURY



Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	7 kvm

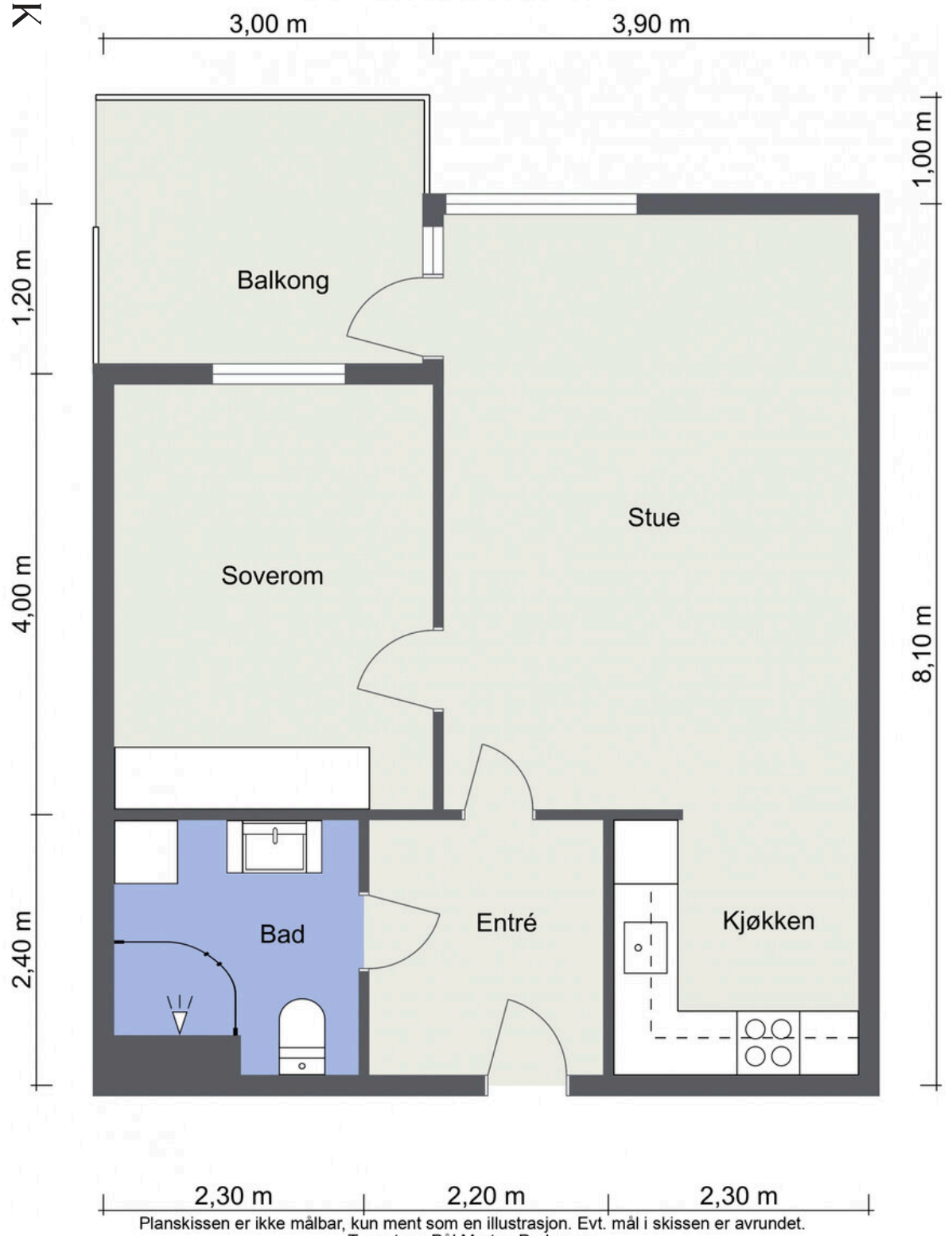
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad/WC, soverom, stue med delvis åpent kjøkken.
BRA-e: 3 kvm. Bod i 1. etasje.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 7 kvm. Overbygget balkong.

NORDVIK

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Østreheimsveien 36



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

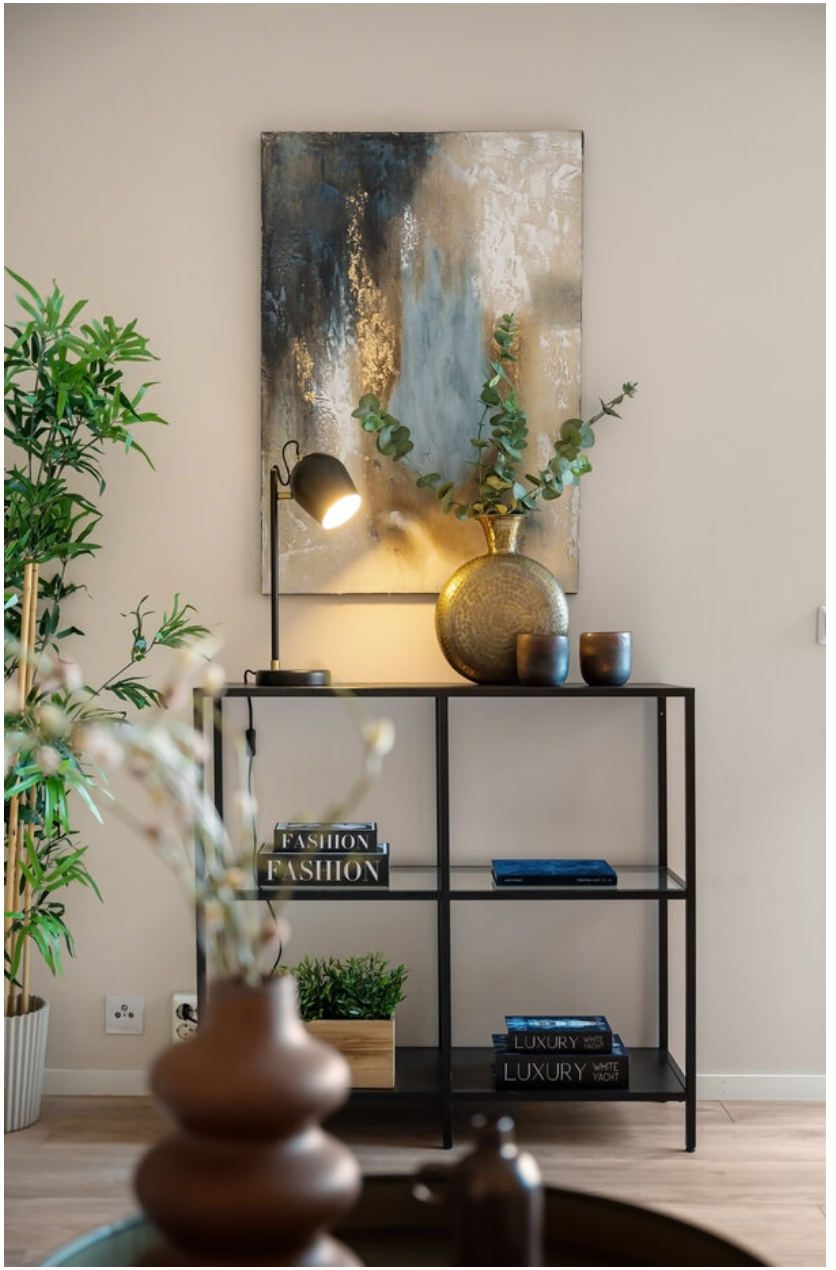
Forklaring av bilde/rommet










FASHION
FASHION
LUXURY
LUXURY








































Lilloseter 7,5
Trollvannstua 2
Linderudkollen 2,5
Linnerudkollen 2,5
Lilloseter 8,5












APOTEK
APOTEK
KAFFEHJØ

Informasjon

Østreheimsveien 36

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0155/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Østreheimsveien 36, 0590 OSLO
Gnr 86, bnr 68, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Bkv Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
120 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
121 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
134 050,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 921 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 934 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
2. med heis

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 3 kvm (bod i 1. etg.)
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 7 kvm (veranda)

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad/WC, soverom, stue med delvis åpent kjøkken.
BRA-e: 3 kvm. Bod i 1. etasje.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 7 kvm. Overbygget veranda.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Felles oppvarmet garasjeanlegg, P-plass nr. 17, bredde drøyt 2,50 m.

Solforhold

Boligen ligger sydvendt og har gode solforhold på dagtid. Klokkeslett per midtsommer for sol fra-til ikke estimert.
Bilder fra veranda (med sol) er fra 02. april kl. 17.

Innhold

BRA-i/TBA 52/7 m², 2. etg. med heis: Entré, bad/WC, 1 soverom, stue med delvis åpent kjøkken og utgang til veranda 7 m².
1 ekstern bod ved inngangsparti, 3 m².
1 garasjeplass, bredde drøyt 2,50 m.

Standard

Lekker, moderne leilighet med god planløsning. Leiligheten har blitt overflateoppusset etter nyttår og fremstår smakfull og ubrukt med nye gulv, nymalt og med nytt kjøkken. Fin, solrik og sydvendt plassering i sameiet. Praktisk og enkel beliggenhet i 2. etasje, med heis til garasjekjelleren. Inntrukket, lun og hyggelig veranda i hjørnet mellom stue og soverom.

Planløsningen er smart og rasjonell, der 52 m² gir deg romslig soverom (ca. 12 m², originale garderobeskap), ikke for mye entré/gang og et romslig bad (5 m²) med opplegg for vaskemaskin. Stuen er på gode 22 m² og gir fine møblerings-muligheter, og et delvis åpent kjøkken i egen nisje på ca. 6 m². Verandaen på 7 m² er lun og overbygget, inntrukket fra fasaden og gir et meget hyggelig uterom. Kun én etasje ned ligger lagringsboden og 2 etasjer ned ligger garasjen.

Ved oppussing av leiligheten er det brukt en pen, kraftig gulvlaminat i oppholdsrommene og kjøkkeninnredningen er ny. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og innbyggingskomfyr fra Electrolux. Plass til frittstående kjøleskap (medfølger ikke).

Litt om sameiet:
Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 46 seksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 86 bruksnr. 68 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988 556 599.

Forretningsførselen er Bori BBL.
Tlf.: 63890200, e-post: firmapost@bori.no.
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.
Sameiet har vaktmesteravtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS, tlf.: 99625608.

Sameiet har avtale med Telenor Norge AS.
Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telenor kundeservise via https://www.telenor.no eller telefon 815 55 520.
Telenor ber alle nye beboere om å registrere seg hos kundeservice på tlf 915 09 000. Minner også om at utlevert utstyr følger leiligheten.

Vedlikehold av inngangspartiene: Etter montering av nye dører og automatikk og fjerning av panelovnene var det behov for å pynte opp inngangspartiene. Det er gjennomført sparkling og maling av inngangspartiene samt installasjon av nye stikkontakter.

Vedlikehold av søppelskur og tak over inngangsparti:
Flere bord på søppelskuret og i utvendig takutstikk over inngangspartiene var råtne og måtte byttes. Styret har byttet ut bordene. De skal etter planen males i sommer.

Ny ladeløsning for elbilladere i sameiet:
Som følge av at Fortum avviklet sin tjeneste for organisering av ladeløsninger for borettslag og sameier måtte sameiet bytte ladeleverandør. Vi har ny avtale med

Movel. For den enkelte innebærer dette at man nå må tegne et eget abonnement med Movel for å bruke laderen på sin garasjeplass. Movel selger strøm til spotpris med et fast månedsgebyr i tillegg. Installasjon av nye ladere gjøres fortsatt av Smart Elektro AS.

Nye stikkontakter i garasjen:
Styret har montert tre doble stikkontakter i garasjen. Disse er ment for bruk til støvsuging av biler og mindre kraftkrevende oppgaver. Lading av elbiler skal ikke forekomme på disse kursene.

Vannlekkasjer i garasjeanlegget:
I løpet av 2023 har det vært to vannlekkasjer fra taket i garasjeanlegget. Årsakene ser ut til være rørbrudd, og det ser foreløpig ut til dekkes av sameiets forsikring.

Internkontroll elektrisk anlegg:
Smart Elektro har gjennomført årlig internkontroll på vårt elektriske anlegg. Sameiet fikk ingen anmerkninger etter kontrollen.

Parkering

Med seksjonsnr. 17 følger parkeringsplass nr. 17 i felles, underjordisk garasjeanlegg.

Modernisering og påkostninger

Boligen er overflateoppusset i 2025. Oppussing har omfattet nye gulv/listverk og nytt kjøkken med integrerte hvitevarer og ny v.v.-bereder. Innbyggingskomfyr, keramisk induksjontopp og oppvaskmaskin, alle fra Electrolux). Alle oppholdsrom er nymalt i delikat farge. Nytt sanitærutstyr bad; Dusjgarnityr, dusjdører, WC, servant/servantskap og speil med belysning.
2025

Sammendrag selgers egenerklæring

* Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja, BKV Eiendom AS
* 1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Byttet varmtvannsbereder, nytt kjøkken og baderomsinnredning.
* Boligen selges uten boligselgerforsikring, da firma/AS ikke har anledning til å tegne slik forsikring.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen, takstmann

Byggemåte

Sameie bestående av to moderne bygg fra 2004, med underjordisk garasjeanlegg. Flate yttertak. Bærende betongkonstruksjon, fasader forblendet med murstein og beiset treverk. Balkonger med betongdekke, samt markterrasser og private takterrasser. Heis til oppgangene, trappeelementer i betong i felles oppganger. Betong som etasjeskiller. Leiligheten har isolérglassvinduer, balkongdør, slagdører og entrédør (lyd- og brannsertifisert) fra byggeår. Flislagt bad fra byggeår, sanitærutstyr fra 2025. Lettvegger og murvegger, yttervegger som bærevegger/brannceller. Nye laminatgulv, nymalt og nytt kjøkken 2025. Enkelte integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk kjøkken og bad, automatsikringer. Drenering fra byggeår, garasjeanlegg under majoriteten av bygningsmassen.

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.
Tilstandsrapporten definerer tilstandsgradene:
TG0 (nytt, tilnærmet nytt under 5 år med dokumentasjon),
TG1 (normal slitasje eller tilnærmet nytt uten dokumentasjon på faglig god utførelse),

TG2 (avvik som kan kreve eller ikke krever umiddelbare tiltak, ikke funksjonssvikt, som regel slitasje/alder) og
TG3 (store eller alvorlige tiltak som krever tiltak straks eller innen kort tid, ofte påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd).
Alvorlige TG-grader (3 og 2) skal fremheves i salgsoppgaven.

For boligen, TG3 (1 stk.):
-Våtrom/bad, noe dårlig fall gulv mot sluk. Dusjkabinett anbefales generelt. Bad fra byggeår 2004, oppussing på sikt.
For boligen, TG2 (3 stk.):
-Vannledninger (-rør), byggemåte fra byggeår, ikke etablert rørfordelesskap, dog bygget etter byggeskikk på byggetidspunkt.
-Våtrom/bad fra byggeår 2004, alder 21 år, membran/tettesjikt/bad nådd over halvparten av antatt levetid, oppussing på sikt
-Elektrisk anlegg uten samsvarserklæring fra ansvarlig elektriker, ikke uvanlig etter 21 år uten elektriker i boligen

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Kjøkken med integrerte hvitevarer (stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin). Nisje for kjøle-/fryseskap (kjøleskap medfølger ikke).
Soverom med doble garderobeskap.
Baderom med nytt sanitærutstyr.

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

D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har generert energiattesten på bakgrunn av kunnskap om leiligheten (byggemåte, ventilasjon, oppvarminskilde o.l.), megler bærer intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk oppvarming med varmekabel på bad. Ny 120 liter varmtvannsbereder montert i 2025.
Panelovner e.l. i leiligheten er fjernet under oppussing.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Boligen har vært utleid siden den var ny. Strømforbruk er derfor stipulert av ELVIA, basert på forbruk:
2024 - 7.100 kWh
2023 - 5.000 kWh
2022 - 11.150 kWh

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 447,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd, trappevask, garasje, off. komm. avgifter, felles strøm og forsikring, drift og normalt vedlikehold, forretningsførsel, vaktmestertjeneste mm.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes av sameiet og inngår i fellesutgiftene.

Andre utgifter

Kjøper må være forberedt på å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Fellesutgifter
- Innboforsikring
- Strømutgifter bolig og evt. til elbil-lading
- Eiendomsskatt ved evt. endringer i beregningsregler
- Telenor dersom endret internett eller TV-kanaler
- Vedlikeholdskostnader leilighet
- Økte fellesutgifter og/eller vesentlige moderniseringer i sameiet

TV/Internett/Bredbånd

Telenor (ruter, modem, dekoder må bestilles av Telenor).

Sameiet

Navn og orgnr.

Østreheim Boligsameie, orgnr. 988556599

Om sameiet

Østreheim Boligsameie består av 46 boligseksjoner fordelt på 2 bygg med felles garasjeanlegg.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Ingen intern eller annen form for forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.
Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er

kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån eller langsiktig gjeld.

Fellesformue
Kr 32 267,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatregnskap for 2024 foreligger ikke ennå. For 2023 viste årsberetningen et positivt årsresultat på kr. 302.737,- mot budsjettert årsresultat kr. 253.720,-. For 2024 var det budsjettert med et positivt årsresultat kr. 355.477,-. I 2024 ble felleskostnadene økt med 8 % fra 01.01.24.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring AS
Polisenr. 76693911

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 961 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet tomt på snaut 4 mål. Tomtegrensene defineres av bygningsmassen (2 bygg), asfaltert kjøreadkomst med søppelskur og opparbeidede blomsterbed/sittegruppe langs Østreheimsveien og Årvollveien. Asfaltert internvei og gårdsrom, beplantning i form av plenarealer, hekkbeplantning og arealer med blomsterbed mot øst og syd.

Adkomst
Fra RV4 Tronheimsveien ved Bjerke travbane følges Årvollveien nordover mot Marka.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sameiet og leiligheten ligger sydvent på Årvoll, hevet i terrenget ved inngangen til Lillomarka ved Grefsenkleiva. Her er beliggenheten rolig og tilbaketrukket. Svært enkel tilgang til markaområder året rundt for tur og trening. Samtidig er beliggenheten sentral. Ned Årvollveien er det kort til Trondheimsveien/RV4 som tar deg raskt til områder som Sinsenkrysset, Storo og Carl Berners plass - for å nevne noen. Kort vei til lokale dagligvarebutikker, apotek, frisør, caféer m.m.

Bebyggelse
Nabolaget består av spredt småhusbebyggelse. Blandet bebyggelse fra ulike byggeperioder, både småhusbebyggelse og lavblokker.

Offentlig kommunikasjon
Busslinjer bl.a. nr. 25 og 31.

Skoler og barnehager

Barnehager som Årvollskogen, Skytterbanen og Sletta barnehager.
Skoler 1.-10. trinn er Årvoll og Tonsenhagen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/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 "boliger med tilhørende anlegg"/"felt A, byggeområde for boliger". Reguleringsbestemmelser S-3964 "Årvollveien 52, gnr./bnr. 86/68 m.fl.". Vedtaksdato 07.05.2003.

I vest grenser tomten mot inngjerdet friareal, gammel del av skytebane. Selve skytebanen ligger vesentlig lenger nord mot Marka, hjemmelshaver fra 1939 er Oslo Østre Skytterlag.

Merk: Bak sameiet, mot marka, grenser sameiet til et areal på 26,5 mål. Arealet Østreheimsveien 28 er ubebygget, men regulert til "ridesenter med tilhørende anlegg". Eier er Årvoll Eiendom AS. Med saksnr. 202003584 er eiendommen under behandling for utbygging. Saksinnsyn Oslo kommune: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202003584

Det er ikke gitt klarsignal for utbygging, siste aktivitet er 15.10.2024. Springende punkter later til å være adkomst/trafikkutvikling og hensyn til brukere av Marka og Grefsenkollen skisenter.

Driveplikt

Ingen driveplikt.

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:

301/86/68/17:
26.09.1947 - Dokumentnr: 12092 - Erklæring/avtale
VEDR. IDRETTSPLASSER OG SKIBAKKER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1955 - Dokumentnr: 5170 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1964 - Dokumentnr: 16732 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1966 - Dokumentnr: 6570 - Erklæring/avtale
VEDR, SIKKERHETSSONE FOR PATRONER OG KRUTT
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1998 - Dokumentnr: 19562 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
utskillelse/ bebyggelse av d.eid.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2004 - Dokumentnr: 85352 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2004 - Dokumentnr: 85352 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/3172
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 46.

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. Boligen er ledig for overtagelse.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, dette tillates ikke der selger er et AS.

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, 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.

Offentligrettslig pålegg

Ingen kjente.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke Basis m/digital salgsoppgave og Nordvik Ekstra (Small) kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 970,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 132 810,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. april 2025

Ansvarlig megler

Kim Gjelseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 934 97 997

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Østreheimsveien 36

Østreheimsveien 36
0590 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2004
BRA: 55 m^2
BRA-i: 52 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	12	3	1	0

Supertakst
GNR: 86 BNR: 68 SNR: 17

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Østreheimsveien 36
0590 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliktt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29358

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist på hovedsluket til topp flis ved døren.

TG 3 pga: Det er stedvis motfall på gulvet, og det blir liggende vann på gulvet etter dusjing. Det er oppkant på gulvflisene ved dusjen.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det anbefales å lage bedre fall på gulvet mot sluk.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vannledninger

Oppsummering

TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over takplater på badet.

Det er stoppekran over takplatene i badet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.3.2025	**1.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **BKV Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Selgere har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til den.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Morten Pedersen**	Telefon:	**90844088**
Firma:	**Vannmannen AS**	Epost:	**pmp@taksthuset.no**
Adresse:	**Heggelibakken 4, 0375 Oslo**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Østreheimsveien 36, 0590 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**86**	Bruksnr:	**68**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**17**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2004**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i et attraktivt, stille og rolig boligområde på Årvoll, med flotte turmuligheter i Lillomarka og Grefsenkollen. Her er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. I nærheten finner du lysløype, skiløyper, idrettshall, tennisanlegg, svømmehall og treningssenter.

Pent opparbeidet tomt. Asfalterte stikkveier på sameiets fellesareal.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Leiligheten er elektrisk oppvarming, og har gulvvarme på bad.

Boligblokk over 4 etasjer, fundamentert med betong til antatt faste masser.
Konstruksjoner i betong/ stål samt etasjeskillere av betong.
Yttervegger utvendig er forblendet med teglstein samt utfyllende panelvegger.
Flatt yttertak antatt tekket med membran. Yttertaket er ikke besiktiget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	55	52	3	0	7
Totalt m²	**55**	**52**	**3**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	52	52	0	Entre, bad/wc, soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong.	
Totalt m²	**52**	**52**	**0**		

Kommentar til arealberegning

1 bod i 1. etasje på ca. 3 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvendt balkong i mur konstruksjon på cirka 7 m² med utgang fra stuen.	
Det er utelys og stikkontakt på balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverk i stål og glass. Høyden på rekkverket er 118 cm.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Balkongen er normalt godt vedlikeholdt	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2- lags glass produsert i 2004.	
Balkongdør med 2- lags glass produsert i 2004.	
Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Noe bruksslitasje på entredøren.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-0

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin.

Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2025.

Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal..

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest foreligger, datert 11.01.2007.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

Det er felles brannvarslingsanlegg for gården.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det er støpejern og plast avløpsrør.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**

TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over takplater på badet.

Det er stoppekran over takplatene i badet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2025	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder er plassert i tørt rom, men er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene. Avtrekk fra sentralt anlegg på badet og kjøkkenet	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

6.11 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert nytt sanitærutstyr på badet i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist på hovedsluket til topp flis ved døren. TG 3 pga: Det er stedvis motfall på gulvet, og det blir liggende vann på gulvet etter dusjing. Det er oppkant på gulvflisene ved dusjen. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.	

Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Det anbefales å lage bedre fall på gulvet mot sluk.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Det er støpejernsluk med plastvannlås.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, toalett, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Nytt sanitærutstyr i 2025.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk med luke i taket. Styres via kjøkkenviften. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da dusjen vender mot fellesgang og mot naboen.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er laminat på gulvene.

Oppsummering av øvrig — TG-0

Ny laminat i 2025.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig — TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i 2025 og er godt vedlikeholdt.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 243 cm.

Oppsummering av øvrig — TG-1

Takene er malt i 2025 og er godt vedlikeholdt.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite formpressede dører.

Oppsummering av øvrig — TG-1

Dørene er godt vedlikeholdt.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Valner, Lennart	9578-5999-4-1231455	2025-03-24 21:39:10
Bjerknes, Bård	9578-5999-4-1352309	2025-04-06 16:48:30

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
24. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0155/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østreheimsveien 36, 0590 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Bkv Eiendom AS v/ Lennart Valner, Bård Bjerknes, Lennart Valner

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 1995

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. BKV Eiendom as

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?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: byttet varmtvannsbereder nytt kjøkken og baderoms innredning

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0155/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjerknes, Bård	2025-04-06	Valner, Lennart	2025-03-24
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Bjerknes, Bård		bankID Valner, Lennart	

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

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 28.03.25
Vår ref.: 4158 / 17
Meglers ref.: 56-0155/25

Boligopplysninger

Seksjon	17	**Bolignr**	H0204
Boligselskap	4158 Østreheim Boligsameie	**Etasje**	2.etg
Adresse	Østreheimsveien 36, 0590 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Lennart Valner	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 28.03.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08
Felleskostnader	3 447	3 447	3 447	3 447	3 447	3 447

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4158 Østreheim Boligsameie (orgnr. 988556599)
Antall enheter	46
Styrets e-post	ostreheimsveien@gmail.com
Styreleder	Helene Wangberg (92207846)
Forsikring	Gjensidige Forsikring AS (Polise 76693911)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	86/68
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 775,00
Formue	kr 32 267,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Dokumenter som inngår i Meglerpakke 1: Innkalling 2024, årsmelding m/regnskap 2023, protokoll 2024, vedtekter/beboerregler

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Forretningsfører er ikke kjent med sameiets parkeringsordninger

Dyrehold: Se eget punkt under beboerregler, side 3

Vaktmestertjeneste: Sameiet har avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS. Vaktmester kan kontaktes på tlefon 99 62 56 08.

Tv/bredbånd: Sameiet har avtale med Telenor Norge AS. Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telenor kundeservice via www.telenor.no eller telefon 815 55 520. Telenor ber alle nye kunder om å registrere seg hos kundeservice på tlf 915 09 000. Minner om at utlevert utstyr følger leiligheten.

Østreheim Boligsameie

Protokoll for ordinær generalforsamling 02.05.2024

15 av 46 mulige stemmegivere var representert.
14 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Styreleder Jarle H Engebretsen velges til møteleder og referent. Helene Wangberg og Lisbeth Borg foreslås til å signere protokollen sammen med møteleder

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 2: Styrets årsberetning

Vedlegget inneholder i tillegg årsregnskapet og budsjettet for 2024

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 205 192 kr (mot budsjett 2 205 945 kr)
Utgifter: 1 938 460 kr (mot budsjett 1 966 325 kr)

Resultat: 302 737 kr (mot budsjett 253 720 kr)
Resultatet er omtrent på budsjett. Kostnadene har vært noe lavere enn forventet og finansinntekter har vært omtrent 20 000 kr mer enn forventet.

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 4: Personvalg

Styreleder er ferdig med sin periode og ny styreleder må velges. Helene stiller til valg som styreleder og nytt styremedlem må derfor velges for en ny periode.

Styreleder (2 år)

Helene Wangberg Valgt

Totalt antall stemmer: 14

Styremedlem (2 år)

Andrea Myhrstuen Valgt

Totalt antall stemmer: 14

Varamedlem (1 år)

Ove Andrè Østby Valgt

Totalt antall stemmer: 13

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar - Vedtatt med 15 stemmer

Styrets godtgjørelse for foregående periode 2023/2024 skal være kr 138.000 slik det ble vedtatt for perioden 2022/2023. Fordelingen er 29 % pr styremedlem og 42% til styreleder.

Totalt antall stemmer: 15

Ordinær generalforsamling 02.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Wangberg, Helene	**2024-05-03**	**Engebretsen, Jarle H**	**2024-05-03**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Wangberg, Helene		bankID Engebretsen, Jarle H	

Navn	Dato
Lisbeth Borg	**2024-05-03**
Identifikasjon	
bankID Lisbeth Borg	

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

Innkalling til ordinært årsmøte 02.05.2024 for Østreheim Boligsameie.

Møtetid: kl. 18:00

Det er blir kun mulig å delta via videolenke:
https://meet.google.com/aya-kdfh-spf

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet. Det er selvsagt mulig å samle seg hos naboen, men for å stemme må man logge seg på elektronisk. Det er kun én stemme pr seksjon, og avstemming vil skje elektronisk.

Vi vil registrere oppmøte i begynnelsen av møtet. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt i så fall vedlagte fullmaktsblankett.

Det vil være anledning for et beboermøte etter endt årsmøte.

Vennlig hillsen styret

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsberetning
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Personvalg
Sak 5: Styrehonorar

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Styreleder Jarle H Engebretsen velges til møteleder og referent. Helene Wangberg og Lisbeth Borg foreslås til å signere protokollen sammen med møteleder

Mot
"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsberetning

Vedlegget inneholder i tillegg årsregnskapet og budsjettet for 2024

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 205 192 kr (mot budsjett 2 205 945 kr)
Utgifter: 1 938 460 kr (mot budsjett 1 966 325 kr)

Resultat: 302 737 kr (mot budsjett 253 720 kr)
Resultatet er omtrent på budsjett. Kostnadene har vært noe lavere enn forventet og finansinntekter har vært omtrent 20 000 kr mer enn forventet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot
"Forslag avvises"

Sak 4: Personvalg

Styreleder er ferdig med sin periode og ny styreleder må velges. Helene stiller til valg som styreleder og nytt styremedlem må derfor velges for en ny periode.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Helene Wangberg

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Andrea Myhrstuen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Ove Andrè Østby

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse for foregående periode 2023/2024 skal være kr 138.000 slik det ble vedtatt for perioden 2022/2023. Fordelingen er 29 % pr styremedlem og 42% til styreleder.

Mot
"Forslag avvises"

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2024 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon_____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato_____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE OG ANSATTE
Siden ordinært årsmøte den 02.05.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Jarle Haldsrud Engebretsen	2022 (2 år)
Styremedlem:	Lisbeth Borg	2023 (2 år)
Styremedlem:	Helene Wangberg	2023 (2 år)
Varamedlem:	Ove Andrè Østby	2023 (1 år)

Sameiets styre består av 2 kvinne og 2 menn. Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:
Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 46 seksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnr. 86 bruksnr. 68 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988 556 599.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL..
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån:
Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har vaktmesteravtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS. Vaktmester kan kontaktes på telefon 99 62 56 08.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:
Sameiet har avtale med Telenor Norge AS
Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telenor kundeservise via www.telenor.no eller telefon 815 55 520.
Telenor ber alle nye beboere om å registrere seg hos kundeservice på tlf 915 09 000. Minner også om at utlevert utstyr følger leiligheten.

Forsikring:
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 76693911.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 12 000, som er en økning med kr 2 000 fra 01.01.2024.

Sameiet har i 2023 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 15 846 for 2022.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

Dokumentet er elektronisk signert

STYRETS ARBEID

Reparasjon av bommen til gårdsrommet: På grunn av slitasje og en lite hensiktsmessig innfesting løsnet bommen fra betongkanten. Styret fikk vaktmester til å støpe et nytt fundament og montere på bommen på dette.

Vedlikehold av inngangspartiene: Etter montering av nye dører og automatikk og fjerning av panelovnene var det behov for å pynte opp inngangspartiene. Det er gjennomført sparkling og maling av inngangspartiene samt installasjon av nye stikkontakter.

Vedlikehold av søppelskur og tak over inngangsparti: Flere bord på søppelskuret og i utvendig takutstikk over inngangspartiene var råtne og måtte byttes. Styret har byttet ut bordene. De skal etter planen males i sommer.

Ny ladeløsning for elbilladere i sameiet: Som følge av at Fortum avviklet sin tjeneste for organisering av ladeløsninger for borettslag og sameier måtte sameiet bytte ladeleverandør. Vi har ny avtale med Movel. For den enkelte innebærer dette at man nå må tegne et eget abonnement med Movel for å bruke laderen på sin garasjeplass. Movel selger strøm til spot-pris med et fast månedsgebyr i tillegg. Installasjon av nye ladere gjøres fortsatt av Smart elektro AS.

Nye stikkontakter i garasjen: Styret har montert tre doble stikkontakter i garasjen. Disse er ment for bruk til støvsuging av biler og mindre kraftkrevende oppgaver. Lading av elbiler skal ikke forekomme på disse kursene.

Vannlekkasjer i garasjeanlegget: I løpet av perioden har det vært to vannlekkasjer fra taket i garasjeanlegget. Årsakene ser ut til være rørbrudd, og det ser foreløpig ut til dekkes av sameiets forsikring.

Synkehull: Etter forrige årsmøte ble det meldt om et «synkehull» på plenen mot ridetomta. Hullet ble undersøkt av fagkyndige fra forsikringsselskapet i tilfelle det skulle være fare for skader på eiendommen. Hullet hadde trolig oppstått på grunn av regnvær, og det ble konkludert med at et ikke var fare for skader på eiendommen. Hullet ble fylt igjen.

Internkontroll elektrisk anlegg: Smart elektro har gjennomført sin årlige internkontroll på vårt elektriske anlegg. Sameiet fikk ingen anmerkninger etter kontrollen.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2023 var totalt kr 2 205 192, omtrent på linje med budsjett. Det ble ikke inntekt på oppstart av elbillading i 2023, som budsjettert med.

Kostnadene i 2023 var totalt kr 1 938 118, og er omtrent på høyde med budsjett.

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatet for året 2023 viser et positivt årsresultat på kr 266 732 og kr 302 737 etter finansposter.
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2024
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024.
Budsjettet ligger vedlagt og er basert på en økning av felleskostnader med 8% fra 01.01.24.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 355 477.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2023.

Forsikring:
Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2024 på 10%.
Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Det er tatt høyde for 7% ihht skadefrekvens.

Kommunale avgifter i Oslo kommune 2023:
Renovasjonsavgiften økes med 8%
Vann- og avløpsavgiften økes med 20%.

Øvrige driftskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 27.03.2024

Styret i Østreheim Boligsameie

Jarle Haldsrud Engebretsen	Lisbeth Borg	Helene Wangberg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Østreheim Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østreheim Boligsameie som viser et overskudd på NOK 302 737. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 02.04.2024

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 2. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm
Telefon: 63 89 77 00
E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 02.04.2024

Østreheim Boligsameie

2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		2 205 192	2 203 945	2 187 552
Andre inntekter		0	2 000	2 000
Sum inntekter	**2**	**2 205 192**	**2 205 945**	**2 189 552**
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	157 458	157 458	157 458
Driftskostnader	4	988 118	1 041 100	949 404
Vedlikeholdskostnader	5	510 248	458 000	778 508
Honorarer	6	88 815	81 630	85 144
Forsikringer	7	157 878	163 000	140 133
Andre kostnader	8	35 944	65 137	23 075
Sum kostnader		**1 938 460**	**1 966 325**	**2 133 722**
Driftsresultat		**266 732**	**239 620**	**55 830**
Finansinntekter	9	36 005	14 100	20 032
Sum finansinnt.- og kostnader		**36 005**	**14 100**	**20 032**
Resultat		**302 737**	**253 720**	**75 862**

Dokumentet er elektronisk signert

Østreheim Boligsameie

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		0	3
Andre kortsiktige fordringer		0	1 954
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	339 280	144 629
Bank	11	1 570 014	1 297 540
Sum omløpsmidler		**1 909 294**	**1 444 125**
Sum eiendeler		**1 909 294**	**1 444 125**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 605 559	1 302 822
Sum egenkapital	**12**	**1 605 559**	**1 302 822**
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		267 770	90 270
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 835	29 130
Annen kortsiktig gjeld		12 130	21 903
Sum kortsiktig gjeld		**303 735**	**141 303**
Sum gjeld og egenkapital		**1 909 294**	**1 444 125**
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 909 294	1 444 125
Kortsiktig gjeld		303 735	141 303
Sum Arbeidskapital		**1 605 559**	**1 302 822**

Oslo, 22.03.2024
Styret for Østreheim Boligsameie

Jarle Haldsrud Engebretsen	Lisbeth Borg	Helene Wangberg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte
Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital
Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter
Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	2 205 192
Sum inntekter	**2 205 192**

Note 3 Lønnskostnader

Styrehonorar	138 000
Arbeidsgiveravgift	19 458
Sum lønnskostnader	**157 458**

Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	410 195
Vaktmestertjeneste	95 467
Snøbrøyting	10 938
Strøm/nettleie	53 964
Renhold	116 378
Matteleie	13 966
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	1 056
Tv, bredbånd	284 964
Nøkler og postkasseskilt	1 188
Sum driftskostnader	**988 118**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	93 785
Vedlikehold garasjeanlegg	53 830
Vedlikehold uteanlegg	63 749
Vedlikehold heis	91 574
Vedlikehold VVS	6 788
Vedlikehold ventilasjon	12 164
Vedlikehold elektrisk anlegg	35 364
Vedlikehold brannvernanlegg	76 245
Porttelefonanlegg	76 749
Sum vedlikeholdskostnader	**510 248**

Note 6 Honorarer

Forretningsførsel	70 590
Revisjonshonorar	4 875
Andre honorar	13 350
Sum honorarer	**88 815**

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	157 878
Sum forsikring	**157 878**

Note 8 Andre kostnader

Datakostnader	22 390
Heis-/alarmtelefon	3 686
Kontingenter	1 990
Bankgebyr	2 400
Diverse kostnader	5 478
Sum andre kostnader	**35 944**

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	108
Renteinntekt, bank	20 052
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	15 846
Sum finansinntekter	**36 005**

Note 10 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Forsikring 2024	178 536
AddSecure AS	885
Kabel-tv/bredbånd 1Q 2024	74 254
Vedlikehold heis 2024	79 917
Porttelefonsystem januar 2024	5 688
Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader	**339 280**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	1 020 542
Høyrentekonto 9666 01 52366	549 428
Skattetrekkskonto 9666 01 52366	44
Sum bankinnskudd	**1 570 014**

Note 12 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	1 302 822	302 737	1 605 559
Sum egenkapital	**1 302 822**	**302 737**	**1 605 559**

Dokumentet er elektronisk signert

Østreheim Boligsameie

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	2 380 261	2 205 192	2 203 945	2 187 552
Andre inntekter	0	0	2 000	2 000
Sum inntekter	**2 380 261**	**2 205 192**	**2 205 945**	**2 189 552**
Kostnader:				
Lønnskostnader	157 458	157 458	157 458	157 458
Driftskostnader	1 111 800	988 118	1 041 100	949 404
Vedlikeholdskostnader	474 700	510 248	458 000	778 508
Honorarer	83 890	88 815	81 630	85 144
Forsikringer	184 536	157 878	163 000	140 133
Andre kostnader	28 306	35 944	65 137	23 075
Sum kostnader	**2 040 690**	**1 938 460**	**1 966 325**	**2 133 722**
Driftsresultat	**339 571**	**266 732**	**239 620**	**55 830**
Finansinntekter	15 900	36 005	14 100	20 032
Sum finansinnt.- og kostnader	**15 900**	**36 005**	**14 100**	**20 032**
Resultat	**355 471**	**302 737**	**253 720**	**75 862**

Dokumentet er elektronisk signert

VEDTEKTER
for eierseksjonssameiet

Østreheim Boligsameie

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Østreheim (heretter sameiet) har forretnings-kontor i Oslo. Sameiet består av 46 boligseksjoner og i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 10/12-04

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendom, gnr. 86 bnr. 68 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Se også §22

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold og reparasjoner av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Herunder gjelder nødvendig vedlikehold og reparasjoner av innvendig tak, veggflater og gulvbelegg. Innvendige vann- og avløpsledninger og installasjoner omfattes av vedlikeholdsansvaret til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger og installasjoner til og med seksjonens sikringsboks. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av vann og avløpsrør samt elektrisk stigeledning til seksjonens forgreningspunkt. Forsikringsberettigede skader som måtte oppstå på bygning, vann, avløp og elektriske installasjoner innen seksjonen dekkes av sameiets forsikringsselskap. Eier dekker eventuell egenandel til sameiets forsikring. Oppstår det skade på sameiets eiendom som skyldes manglende vedlikehold eller annen handling fra eier eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve alle egenandeler, kostnader og andre utlegg som følge av skaden dekket av eier. Dette gjelder også om eier har leiet ut sin bolig og skaden skyldes leietakeren. Det samme gjelder dersom skaden skyldes gjester, dyr eller andre som oppholder seg i boligen. Ytre vedlikehold av eiendommen med fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Utgifter til dette dekkes av den enkelte seksjonseier i forhold til seksjonseiers eierbrøk, eller av vedlikeholdsfondet. Fordeling av utgiftene/belastning av vedlikeholdsfondet avgjøres av styret. Oppstår det skader på selve bygningskroppen som ikke kan tilbakeføres til handling foretatt av seksjonseier, dennes husstand eller leietager dekkes de av sameiet eller sameiets forsikringsselskap. Ved slik skade dekker sameiet eventuell egenandel til sameiets forsikring.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret for registrering. Det er kun fysiske personer som kan eie seksjoner i sameiet, viser forøvrig til Eierseksjonslovens § 24.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av èn leder og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

Årsmøtet kan velge ett varamedlem for ett år dersom det er fremmet forslag om dette i innkalling til årsmøte.
Styret velger selv i hvilken grad vara skal involveres så lenge styret har tre fungerende medlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller av årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets frslag til årsregnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold i Sameiet.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige felleskostnadene,

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

§ 12 B VEDTAK SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERE

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om; a)
Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
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 kostanden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 13 OM ÅRSMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon èn stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha èn eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor valgt av årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan på årsmøtet delta i avstemning om
Søksmål mot en selv eller ens nærstående
Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
Pålegg eller krav etter esl §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21 VIDEOOVERVÅKNING

Sameiet har akseptert installasjon av videoovervåkning i garasjeanlegget, hvis dette skulle bli nødvendig. Seksjonseierne aksepterer med dette reglene i personopplysningslovens kapitel VII som definerer bruken av dette anlegget.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierse ksjonsloven, gjelder Norske lover.

Seksjonseierne plikter å tiltre de rettigheter og plikter som følger av disse punktene.

Revidert og godkjent på Årsmøtet 11.05.2021 .

BEBOERREGLER
FOR
ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE

Generelt:

1. Disse beboerreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og nødvendige opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til Sameiets drift og sikring mot unødvendige tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter beboerreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende. Ved utleie plikter utleier (eier) å informere leietakeren(e) om Sameiets vedtekter og beboerregler ved å overlevere dette i skriftlig form.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at beboerreglene blir overholdt. Videre er vaktmesteren bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.
4. Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte partene. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med Sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. I de tilfeller hvor det beviselig foreligger brudd på vedtekter eller beboerreglene, vil styret sende en skriftlig advarsel. Mer enn 2 skriftlige advarsler kan medføre begjæring om utkastelse og/eller tvangssalg.

Leilighetene:

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Mellom kl. 23.00 og 06.00 må det vises særlig hensyn.
6. Det er ikke tillatt å utføre arbeid i leilighetene som medfører boring, banking og lignende i vegger, tak eller gulv innenfor flg tidsrom:
   Virkedager før kl 07:00 og etter kl 21:00
   Lørdager før kl 10:00 og etter kl 18:00.
   På søndager og offentlige høytidsdager er arbeid som medfører boring og banking, eller som er til unødig sjenanse for andre, ikke tillatt.
7. Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leiligheten står tom i mer enn 1 uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen ellers kan fordampe, slik at kloakkgasser kan sive opp.
8. Ventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Luftelukene må holdes åpne slik at ventilasjonene kan virke som forutsatt. Det er under enhver omstendighet ikke tillatt å modifisere eller endre på det ventilasjonsanlegget som er installert.
9. Utvendige markiser og/eller persienner er tillatt satt opp, men disse må være i henhold til de standarder, utførelse og farger som til enhver tid er vedtatt av Sameiet. Styrets godkjennelse må på forhånd innhentes for all montering av utvendig faste innretninger, som for eksempel radio- og tv-antenner (parabol), skilt osv.

Terrassene:

10. Terrassene skal holdes ryddige og ikke benyttes som bod/lagerplass. Søppel må ikke oppbevares på terrassene. Innglassing eller andre faste fasadeendringer er ikke tillatt.
11. Bruk av terrassekasser er den enkelte beboers ansvar. Man må imidlertid forsøke å unngå at busker, planter og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene slik at nedfall av blader osv. til leilighetene under unngås. Bruk av slange for vanning og evnt. spyling av terrassegulvet er ikke tillatt. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, jord, blomster eller noe annet ikke faller ned på underliggende terrasser.
12. Det er forbudt å kaste gjenstander inkl. sigarettsneiper ut fra terrasser eller vinduer.
13. Ved klestørk og lufting av tøy på terrassene må dette gjøres slik at det er til minst mulig sjenanse. Det er ikke lov å montere tørkesnorer oppunder taket over egen terrasse. Klestørk og lufting på søndager og helligdager er ikke tillatt. Teppebanking og risting på terrassen er ikke tillatt.
14. Grilling på terrassene er kun tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill i enhver form er forbudt på grunn av brannfaren.

Oppgangene/bodområder:

15. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som skal til vedkommende beboer. Post- og avisbud har egne nøkler.
16. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette gjenstander inkl. sko og annet løsøre. Dette da trappeoppgangene er rømningsvei i tilfelle brann. Unntak gjøres for barnevogn i bruk. Eiere av barnevogner plikter å påse at disse ikke står i veien ved vasking. Papir og reklame som ikke ønskes tatt vare på må bringes med og kastes i papir/søppelcontainerne.
17. Unødig opphold og lek i oppgangene er ikke tillatt.
18. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på ringetablå og egen postkasse er merket med standard skilt og skrifttype. Disse kan bestilles hos styret.
19. Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergange r og bodområder utenom egen bod. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/ kjemikalier i bodene.
20. Batteri fra el-sykkel eller sparkesykkel skal frakobles før eventuell oppbevaring i bod.
21. Det er ikke lov å benytte felles strømuttak i bod. Disse er til benyttelse for renhold os vaktmester.

Garasjer:

22. All kjøring i garasjen må skje med stor aktsomhet. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring.
23. Unødig opphold og lek i garasjene er strengt forbudt.
24. Av hensyn til sikkerhet er garasjen ikke oppbevaringsplass. Unntak gjøres for skibokser, hjul og sykler.
25. Vedlikehold og reparasjoner som kan medføre tilgrising av garasjen og sjenanse for andre, er ikke tillatt. Bruk av brennbare væsker er forbudt.
26. All bruk av åpen ild inkl. røyking er strengt forbudt.
27. Det oppfordres til å vise hensyn og omtanke til naboen ved parkering.
28. Batteri fra el-sykkel eller sparkesykkel skal frakobles før eventuell oppbevaring i garasjen.

Søppelrommene:

29. Søppelrommene må kun brukes til vanlig husholdningsavfall og alt avfall skal kildesorteres og plasseres i containerne for dette. Papircontainerne skal benyttes til papir og papp. Andre gjenstander enn husholdningsavfall og papp/papir må fraktes bort for egen regning.

Grøntanlegg, gangveier, parkering:

30. Beboerne oppfordres til ikke å forsøple fellesarealene og heller bistå aktivt med å holde sameiets områder pene og ryddige. Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Unntatt er syke- og varetransport. I slike tilfeller er det ikke lov å hensette bil uten sjåfør til stede i mer enn 10 min. Kjøring må skje med lav hastighet og med største forsiktighet av hensyn til barnas lekeplass på tunområdet.
31. Kjøring inn på gårdsplassen ikke tillatt mellom kl 22:00 og 06:00.
32. Moped og motorsykkelkjøring på gangveiene er forbudt.
33. Det må vises aktsomhet ved lek med ball.
34. Tråkking i blomsterbed og over andre beboeres terrasser på bakkeplan er strengt forbudt.

Dyrehold:

35. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene. På sameiets fellesarealer, inkl oppganger, er det båndtvang hele året for alle typer husdyr. Lufting av disse på sameiets fellesarealer er ikke tillatt og beboere med ansvar for husdyr plikter straks å fjerne evnt ekskrementer hvis uhellet er ute.
36. Ved særlig tilgrising etter lufting må eieren tørke opp/rengjøre etter seg og husdyret.
37. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr med øyeblikkelig virkning dersom en eller flere av reglene for dyrehold brytes.

Brannalarmen:

38. Våre leiligheter er utstyrt med et felles brannalarmanlegg med direkte varsling til brannvesenet. Detektoren/alarmen er plassert i taket rett innenfor inngangsdørene i hver leilighet. Ved utløst alarm vil sirene utløses i alle leiligheter og detektoren må ikke røres eller demonteres i forsøk på å stoppe alarmen. Leilighetene skal umiddelbart forlates med ulåst inngangsdør. Samlingsplass er på «tunet» mellom blokkene våre.

    Alarmen utløser umiddelbar utrykning fra brannvesenet, noe som medfører en kostnad for Sameiet. Om utrykningen gjelder tørrkokt kjele, gjenglemt pizza i stekeovnen, uvettig bruk av bart lys eller lignende uhell som skyldes uaktsomhet fra beboer eller dennes husstand må alle kostnader til utrykning og eventuell service på alarmanlegget og detektor/sirene som Sameiet blir påført dekkes av seksjonens hjemmelshaver.
    Det vises for øvrig til eierseksjonsloven.

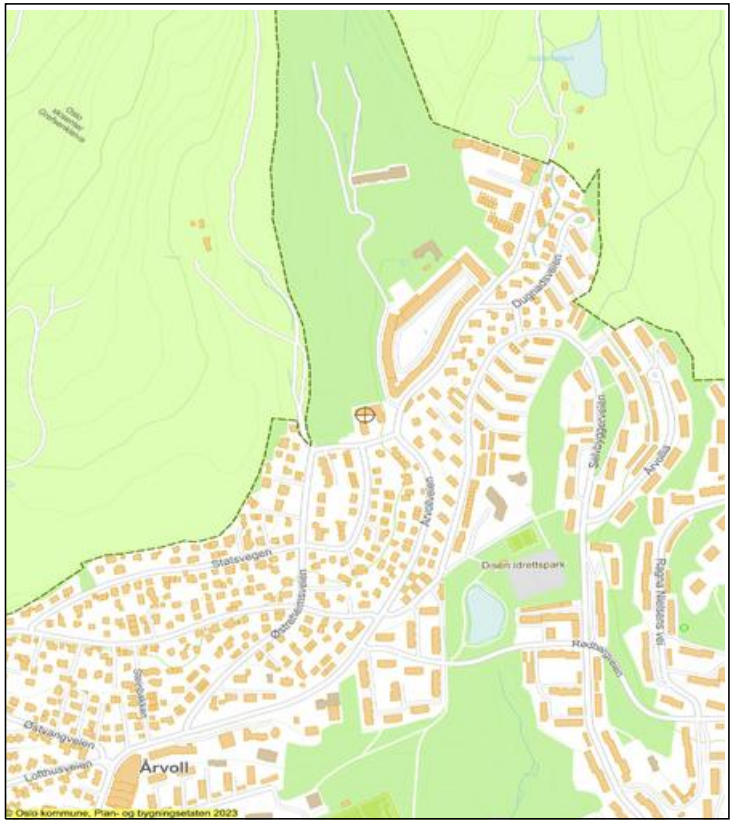
39. Ved behov for assistanse ved eventuell evakuering må styret på forhånd ha mottatt skriftlig beskjed om dette.

Revidert og godkjent på årsmøte 11.05.2021

Oversiktskart

Adr.: Østreheimsveien 36
Gnr bnr : 86 / 68

Bydel : BJERKE
Skolekrets (2020/2021): Årvoll



Dato: 02.04.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kim Gjelseth
ØSTREHEIMSVEIEN 36

Dato: 02.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509054
8422114

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.86 BNR. 68

Vi viser til bestilling av 20250402 for ØSTREHEIMSVEIEN 36.

GNR. 86 BNR. 68

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.06.1912.

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

3961 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

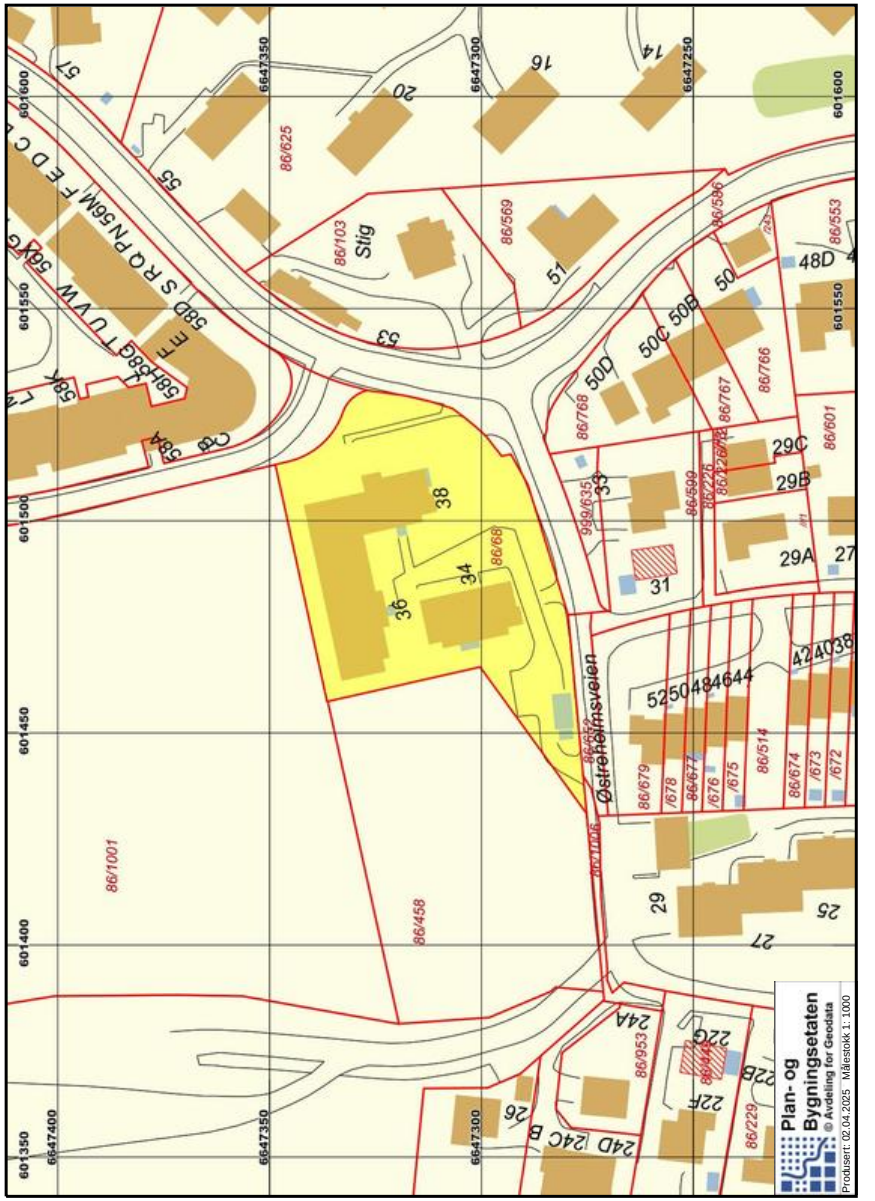
Kristin Tveit
Enhetsleder

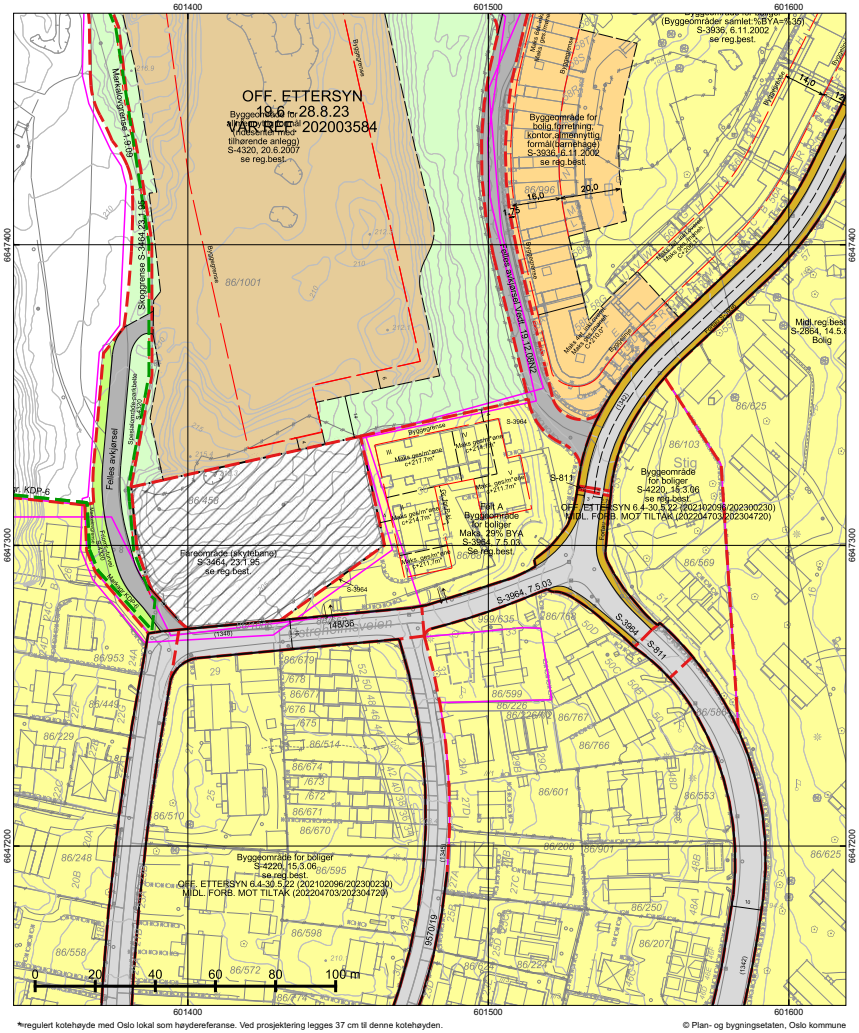
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

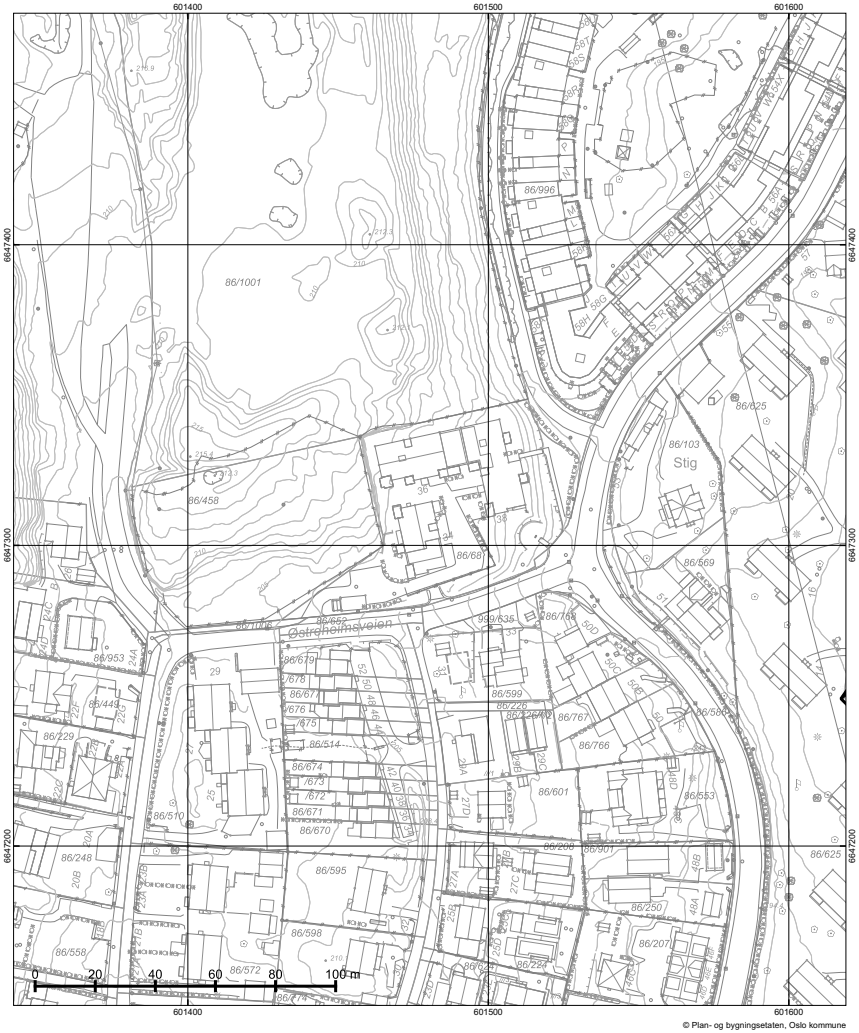
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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




601400
601500
601600
6647400
6647300
6647200
OFF. ETTERSYN
19.6
Byggemelding for
NYBYGG-BEH-202003584
(Garasjeanlegg
tilhørende anlegg)
S-4320, 20.6.2007
se reg.best.
Byggeområde for
bolig,forretning,
kontor,allmennyttig,
formål(barnehage)
S-3936,16.11.2002
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209620230230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470320230472
Bygeområde for boliger
(Byggeområder samlet:%BYA=[1.35)
S-3936, 6.11.2002
se reg.best.
Midl.reg.best
S-2864, 14.5.
Bolig
Felles avkjørsel
Skoggrense S-3964, 23.1.95
Bygningsnr.
Felles avkjørsel
Felles avkjørsel
Maks gesimshøyde
Maks mønehøyde
Maks gesimshøyde
Maks mønehøyde
Maks gesimshøyde
Maks mønehøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

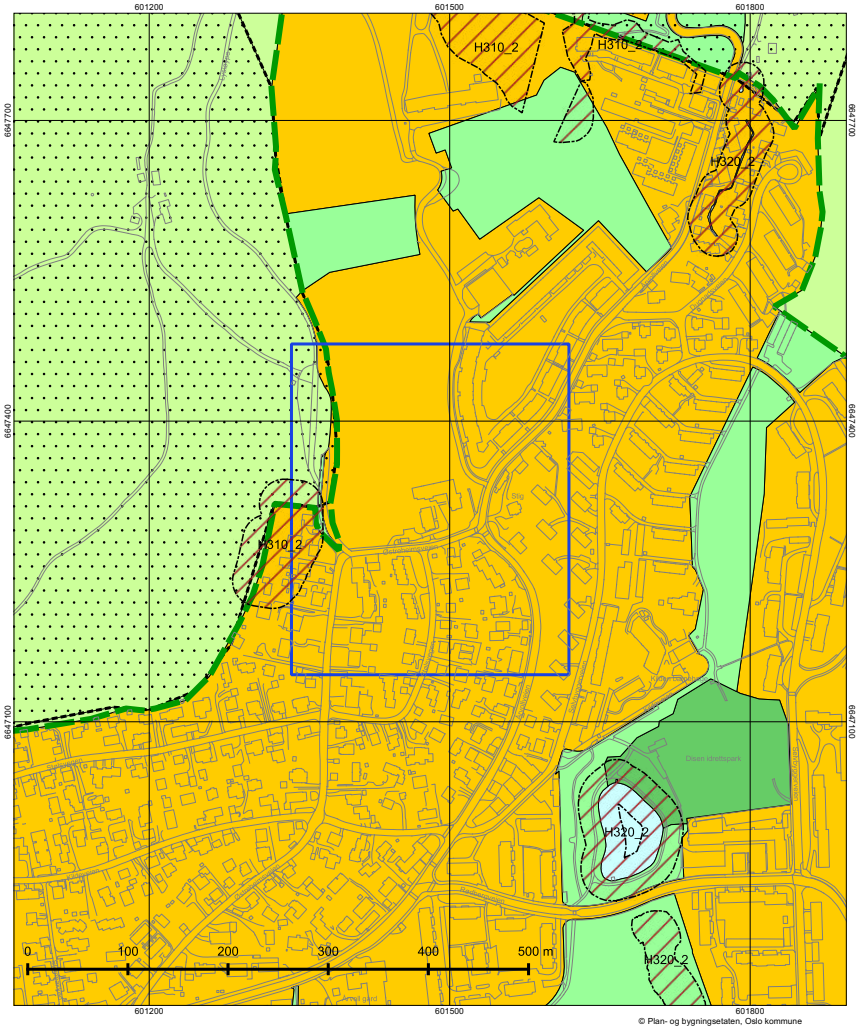
Dato: 02.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140646/ 86509054
Deres ref.: 42918/ KIGJ@MSNOP
Adresse: ØSTREHEIMSVEIEN 36
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/68

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: 02.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140646/86509054
Deres ref.: 42918/ KIGJ@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3964

Endret reguleringsplan med reg.best. for Årvollveien 52. som omreguleres til:Byggeområder:bolig og offentlig trafkkområde: kjørevei, fortau

Vedtaksdato: 07.05.2003

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200100317

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200100317

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsbestemmelser for: Årvollveien 52, 86/68 m.fl.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket ØIP-2001-19 og datert 05.09.2001 og revidert 06.06.2002.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområder: - bolig
- Offentlig trafikkområder: - kjørevei, fortau

§ 3. Bestemmelse for byggeområde felt B1 og B2
Felt B1 og B2 gis samme reguleringsbestemmelser som tilstøtende boligeiendommer gitt i reguleringsplan vedtatt 25.06.1997 (S-3591 Reguleringsplan for småhusområder i Oslo Ytre Sone).

§ 4. Bestemmelser for byggeområde felt A

4.1 Utnyttelse
Feltet tillates utbygd med maksimal %-BYA = 29 %. Parkering på terreng inngår i %-BYA med 15 m2 pr. plass. Parkering under bygg/terreng inngår ikke i %-BYA der høyde over gjennomsnitt planert terreng er mindre enn 0,5 meter.

4.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor de viste byggegrenser. Utvendige sportsboder og avfallsrom kan imidlertid plasseres utenfor de viste byggegrenser i feltets vestre del.
Bebyggelsen skal ha varierende høyder for å tilpasse seg eksisterende terreng. Nødvendige tekniske rom, trapper og heiser kan føres inntil 3,0 m over maksimal gesimshøyde.

Kotesoner for gesims/ mønehøyde:
I: Maks. gesims/ mønehøyde kote 211,7 m
II: Maks. gesims/ mønehøyde kote 214,7 m
III: Maks. gesims/ mønehøyde kote 217,7 m
IV: Maks. gesims/ mønehøyde kote 214,7 m
V: Maks. gesims/ mønehøyde kote 211,7 m

4.3 Utforming
Bebyggelsen
Ved prosjektering og utførelse av byggene skal det legges vekt på en kvalitativ god utforming med hensyn til volumoppbygging, materialvalg og detaljering.
Fasadene skal oppdeles slik at de enten ved materialbruk eller volummessige sprang fremtrer med et variert uttrykk. Bebyggelsen som helhet skal ha varierte leilighetsstørrelser.

Utomhusområder
Monumentet over Viggo Hansteen og Rolf Wickstrøm inklusive plassen rundt monumentet, skal bevares innenfor eiendomsgrensen. På plassen og langs veiene skal trær og grøntarealet beholdes i størst mulig grad. Ved evt. fjerning av større trær i utomhusområdene skal nye trær plantes. Randsoner skal beplantes.

Uterommene mellom husene skal gis en parkmessig opparbeidelse med muligheter for lek for barn, felles møteplass for beboerne og kjørbar gangvei til leilighetene.
Gjerde skal oppføres mellom eiendommen og skytebanens arealer (86/458).

4.4 Atkomst
Atkomst fra Østreheimsveien til p-anlegg under bebyggelsen og innkjøring til kjørbar gangvei er vist med pil på plankartet. De eksakte plasseringer av avkjørslene fastlegges ved søknad om rammetillatelse. Det tillates servicetransport på den interne gangveien.

4.5 Parkering
De til enhver tid gjeldende normer for parkering i Oslo ytre by skal følges. Det tillates inntil 4 gjeste/ handicapparkeringsplasser på terreng. Øvrig parkering skal plasseres under terreng.
Det skal tilrettelegges for parkering for bevegelseshemmede i p-kjeller med plasser som gir direkte atkomst til leiligheter og uteareal er.

4.6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for de ubebygde delene av tomten (utomhusplan) i henhold til § 69 i plan- og bygningsloven.
Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, veier, gangveier, parkeringsarealer, frisiktsoner m.m. Målestokk skal være 1:200.
Igangsettingstillatelse gis ikke før utomhusplanen er godkjent.
Brukstillatelse gis ikke før utearealene er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

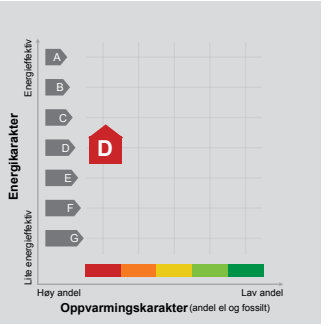
4.7 Støy
Miljøverndepartementets "Retningslinjer for begrensning av støy fra skytebaner" gitt i rundskriv T-2/93 skal følges. Boliger skal ikke utsettes for høyere skytebanestøynivå enn de skjerpede grenseverdiers laveste støygrense i rundskriv T-2/93 (55 dB(A,l)), eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.
Med søknad om rammetillatelse skal det følge redegjørelse for støyforhold.

"Retningslinjer for veitrafikkstøy" gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette skal følges.

4.8 Rekkefølgebestemmelser
Opparbeidelse av fortau i henhold til plankartet skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

ENERGIATTEST

Adresse	Østreheimsveien 36
Postnummer	0590
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81770883
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-101834
Dato	03.04.2025



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 7 750 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 750 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbåret eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Østreheimsveien 36

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.)	**12 min**
804 elever, 36 klasser	0.9 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	**16 min**
539 elever, 24 klasser	1.2 km
Vollebekk skole (1-10 kl.)	**25 min**
685 elever, 37 klasser	1.9 km
Disen skole (1-7 kl.)	**26 min**
516 elever, 33 klasser	1.9 km
Bjerke videregående skole	**7 min**
464 elever	3 km
Kuben videregående skole	**10 min**

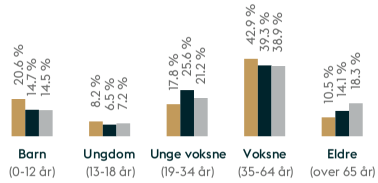
Offentlig transport

Stig	**6 min**
Linje 25, 31	0.5 km
Sinsenkrysset	**6 min**
Linje 12, 17	2.9 km
Linderud	**7 min**
Linje 4, 5	2.9 km
Grefsen stasjon	**7 min**
Linje RE30, R31	3.6 km
Oslo S	**14 min**
Totalt 24 ulike linjer	6.5 km

Barnehager

Årvollskogen barnehage (1-5 år...	**3 min**
64 barn	0.3 km
Skytterbanen Fus barnehage (0-...	**4 min**
124 barn	0.3 km
Sletta barnehage (1-5 år)	**7 min**
53 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årvollskogen	2 464	1 105
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Årvolldammen nærmiljøanlegg	6 min
Disen 5er kunstgressbane	6 min
EVO Årvoll	9 min
Puls Bjerke	18 min

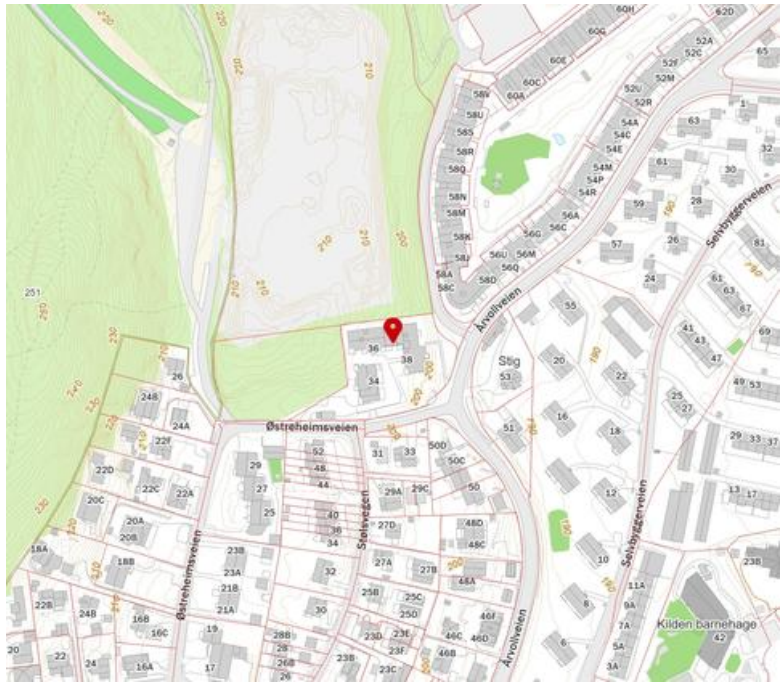
«Bor her og elsker det!!!»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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 hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0155/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Østreheimsveien 36 0590 OSLO

Betegnelse: Gnr 86, bnr 68, snr 17 (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