

Eddaveien 24D



Velkommen til

Eddaveien 24D



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

Holmen/Gressbanen

Lekkert enderekkehus med solrik terrasse på 70 kvm - Bad 2023 - Kjøkken 2018 - 2 garasjepl. m/ El. - Holmen skolekrets.

Prisantydning	9 600 000,-
Omkostninger	241 350,-
Totalpris	9 841 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 586,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006

Megler	Martin Ruud
Telefon	414 08 858
E-post	m.ruud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

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

Høydepunkter:

- Innholdsrik enderekkehus over to plan
- Flott beliggenhet innerst i veien, avskjermet og barnevennlig
- Nydelig solrik markterrasse på 70 kvm, omkranset av granittstein og blomsterbed
- Lekkert kjøkken og vaskerom pusset opp i 2018
- Rålekkert bad omfattende oppusset 2023
- Gulvvarme i hele førsteetasje
- 2 garasjeplasser med en el-lader i lukket garasjeanlegg. Bod med stikkontakt i forbindelse med garasjeanlegg
- 3 gode soverom, hvorav hovedsoverom m/ walk in closet

Arealer og innhold

BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	87 kvm
TBA:	72 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. WC/Vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 70 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Bad, Gang, Tre soverom, Omkledningsrom
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 2 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

TAKSERING NORGE

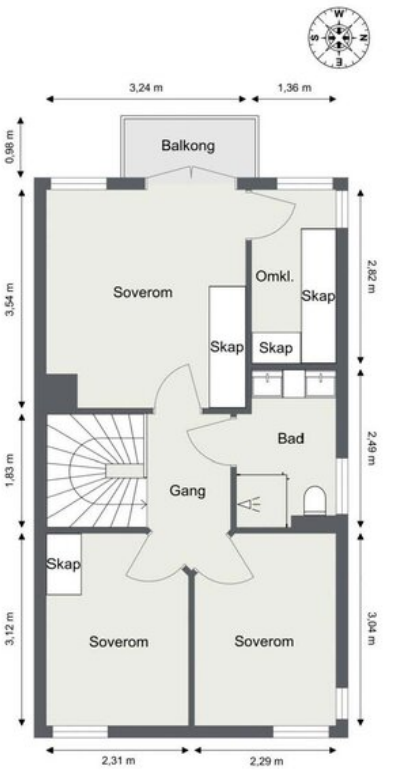
Taksering Norge AS
Ullern allé 28, 0381 Oslo
post@takseringnorge.no



1. etasje

TAKSERING NORGE

Taksering Norge AS
Ullern allé 28, 0381 Oslo
post@takseringnorge.no



2. etasje
















AEG


AEG























Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0287/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Eddaveien 24D, 0772 OSLO
Gnr 27, bnr 545, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Maren Dotterud Lerstad
Aleksander Olstad

Kjøpesum og omkostninger
9 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
241 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
260 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 841 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 860 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 70 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. WC/Vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 70 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Bad, Gang, Tre soverom, Omkledningsrom
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 2 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

1. etasje: WC/Vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue
2. etasje: Bad, Gang, Tre soverom, Omkledningsrom

Boligen disponerer én ekstern bod og to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, med adkomst via garasjeport. Ladeboks for elbil er montert ifølge eier.

Standard

Oppgraderinger
2023/2024:
– Bygget terrasse.
2023:
– Pusset opp bad.
– Etablert støttemur ved inngangsparti.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
Utvendig beslag:
Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Pipe over yttertaket er helbeslått. Øvrige beslag i metall.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp. Nedløp mangler utkaster, dette bør monteres for å lette bortledning av regnvann fra bygningen. Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

Trapper:
Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.
Beskrivelse: U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre.
Tilstandsvurdering: TG 2: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

Balkonger, terrasser ol.
Beskrivelse: Vestvendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra ett soverom, ca. 2 m^2. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.
Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfelle er det for store åpninger i rekkverk. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnte forhold. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg:
Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget

ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Samsvarserklæring signert og datert er fremvist for følgende arbeider:
29.10.2024: Rehabilitering av bad
10.10.2024: Nytt stikk ute. Flytt av dimmer bryter entre.
23.01.2024: Instalation av Ladestation i garasje anlegg. Stikk i bod.
13.06.2018: Diverse endringer/opplegg av el-anlegg etter ombygging. Diverse frakobling og demontering av el-anlegg. Legging og tilkobling av varmefolie med termostater, i kjøkken, stue og gang. Utskifting av belysning i gang, hovedsoverom og garderobe i 2. etg. Montering av stikkontakt for vaskemaskin, servicebryter for varmtvannsbereder samt montering av vegglape, i vaskerom. Remontering av stikkontakt for komfyr med opplegg av ny stikk for stekovn, i kjøkken. Oppfesting av stikkontakter for oppvaskmaskin, avtrekksvifte, kjøleskap og benk. Arbeider utover prisestimat: Kontroll av varmekabel i bad 2.etg. samt
legging og tilkobling av varmefolie i gang.
Tilstandsvurdering: TG 2: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Våtrom - Vaskerom:
Vaskerommet er av ukjent alder.
Overflater på innvendige gulv: Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering: Det er noe trang adkomst til sluk, som begrenser muligheten for inspeksjon/vedlikehold. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – WC/Vaskerom, 1. etasje:
Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Tg 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

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

Parkering

Det medfølger to garasjeplasser i felles, underjordisk garasjeanlegg. Ladeboks for elbil er montert.

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

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Byggemåte

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1. og 2. etasje.

Bygningen har grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende medfølger:
Panelovner i alle soverom i overetasje medfølger (monteres før overtakelse, per i

dag demontert).

Følgende medfølger ikke:
Vinskapene i kjellerbod, vaskemaskin og tørketrommel på vaskerommet, knaggrekke under trapp og TV i stuen medfølger ikke. Parasoll utendørs medfølger i utgangspunktet ikke. Utemøbler, blomsterkasser og grill medfølger ikke.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har gulvvarme i hele første etasje med varmefolie og med varmekabler i gulv på vaskerommet. I andre etasje er det varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16.000 kWh (2024).
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 586,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, gårdsforsikring, regnskapshonorar, driftskostnader, avtale med Altibox.

Eiendomsskatt
Kr 3 010,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 186 019,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 8 306 872,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Eddaveien 24, orgnr. 991990275

Om sameiet

Boligsameiet Eddaveien 24 består av 8 boligseksjoner.

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

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

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

Seksjonering for sameiet følger vedlagt.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

Fellesformue

Kr 3 008,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

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

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg

og utstyr, herunder garasjeport er sameiets ansvar. Hver enkelt enhet står som ansvarlig for maling av egen boenhet.

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

Se vedlagte vedtekter.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88776254

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Det er gitt tillatelse til et tilbygg til en eksisterende tomannsbolig som er oppført på 1930-tallet i Eddaveien 28 B. Søker oppgir at tilbygget gir en utnyttelsesgrad på 19% BYA, at tomten er på 1302,70 m^2 og BRA for tilbygget er på 116 m^2. Tilbygget er en fortsettelse av bygningens uttrykk og bygger til husets lengde. Tilbygget legger 5 meter til bygningens lengde og er 9,3 meter bredt, som er 1,3 meter bredere enn eksisterende bygg.

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

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

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

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

Konsesjon

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:
301/27/545/4:
03.01.1930 - Dokumentnr: 901019 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1930 - Dokumentnr: 901020 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

03.07.2006 - Dokumentnr: 313219 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/954

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum

Grunnpakke Hus kr. 7 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 100,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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.

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 23. mai 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Eddaveien 24D

TAKSERING NORGE

EDDAVEIEN 24D, 0772 OSLO

Gnr: 27 Bnr: 545 Seksjon: 4
0301 OSLO kommune.
Rekkehus

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	11/11/2024
Utskriftsdato:	13/11/2024
Oppdragsnummer:	98345
Referansenr:	

JØRGEN BERTHEUSSEN
45515362
jb@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

TAKSERING NORGE

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98345

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Bygningen har grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Boligen disponerer ifølge eier én ekstern bod og to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, med adkomst via garasjeport. Ladeboks for elbil er montert ifølge eier.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2006, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for

rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Boligen er velholdt med normalt god standard.

Oppgraderinger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023/2024:
- Bygget terrasse.

2023:
- Pusset opp bad.
- Etablert støttemur ved inngangsparti.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (WC/Vaskerom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (WC/Vaskerom / 1. etasje)
- Utvendig beslag
- Trapper
- Balkonger, terrasser ol.
- Elektrisk anlegg

TAKSERING NORGE

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Aleksander Martinsen Olstad
Takstmenn:	Jørgen Bertheussen
Befaring/tilstede:	Eier: Aleksander Martinsen Olstad , Takstmann: Jørgen Bertheussen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 27 Bnr: 545 Seksjon: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1821.1 m²
Eierbrøk seksjon:	90 / 954
Hjemmelshaver:	Maren Dotterud Lerstad og Aleksander Martinsen Olstad
Adresse:	Eddaveien 24D, 0772 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/11/2024		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	12/11/2024		Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	11/11/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er ikke mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår 2006

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	5	0	5	0
1. etasje	41	0	0	41	70
2. etasje	41	0	0	41	2
Sum bygning:	82	5	0		72
			Sum BRA:	87	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	WC/Vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom, Omkledningsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 82 m². S-rom: 0 m².

TAKSERING NORGE

Rekkehus

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg, garasjeanlegg, uteområder mv. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til boligen, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.
Enkelte bygningsdeler som normalt tilhører sameiets ansvarsområde er ansett å ha særlig nær tilknytning til boligen, og er derfor vurdert i rapporten. Dette gjelder bl.a. takkonstruksjon og yttervegger.

Felles garasjeanlegg under boligen med grunnmur og yttervegger i betong. Yttertak i flatt oppforet betongdekke. Leddport i metall. Garasjeport var defekt under befaring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

27.10.2023: Oppsetting av mur etter avtale

2023: Sluttrapport fra BOVG Bygg og Våtrom AS.

14.11.2023: Prosjektbeskrivelse fra rørlegger vedr. rørarbeider på bad.

Dokumentasjon for elektriske arbeider nevnes på punktet "Elektrisk anlegg" lengre ned i rapporten.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Ekstern bod i kjeller. Rommet har pussede overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på betong, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Luftespalte bak panelet.
Museband er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong mot kjeller.
Etasjeskiller i trebjelkelag mellom 1.- og 2. etasje.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, kjøkken, to soverom

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.
Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Valmet tak i trekonstruksjon.
Lufting i gesimser.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adkomst til loftet. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein.

Tilstandsvurdering: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til Taksering Norges HMS retningslinjer. TG: 1

TAKSERING NORGE

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.
Pipe over yttertaket er helbeslått.
Øvrige beslag i metall.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp. Nedløp mangler utkaster, dette bør monteres for å lette bortledning av regnvann fra bygningen.
Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering: TG 2: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt.
Balkongdører med tolags isolerglass, fra byggeår.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyder:
ca. 2,37 m målt i stue, og ca. 2,40 m målt i hovedsoverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe.

Tilstandsvurdering: Pipen er ikke tilknyttet ildsted. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger utenfor bygningen, til eventuelt kommunalt punkt, brønn, spredegrøft o.l., er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i WC/vaskerom og bad.
Avløpsrør i plast.
Hovedstoppekran er lokalisert i WC/vaskerom.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekksanlegg fra bad, WC/vaskerom og kjøkken.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen for øvrig har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2020, montert i WC/vaskerom.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kvik kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i kompositt. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Nord- og vestvendt terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangsparti og med adkomst fra stue, ca. 70 m². Terrassebord på bjelkelag.

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG: 1

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Vestvendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra ett soverom, ca. 2 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.
For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m.
Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfelle er det for store åpninger i rekkverk.
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnte forhold.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Samsvarserklæring signert og datert er fremvist for følgende arbeider:

29.10.2024: Rehabilitering av bad
10.10.2024: Nytt stikk ute. Flytt av dimmer bryter entre.
23.01.2024: Instalation av Ladestation i garasje anlegg. Stikk i bod.
13.06.2018: Diverse endringer/opplegg av el-anlegg etter ombygging. Diverse frakobling og demontering av el-anlegg. Legging og tilkobling av varmefolie med termostater, i kjøkken, stue og gang. Utskifting av belysning i gang, hovedsoverom og garderobe i 2. etg. Montering av stikkontakt for vaskemaskin, servicebryter for varmtvannsbereder samt montering av vegglape, i vaskerom. Remontering av stikkontakt for komfyr med opplegg av ny stikk for stekovn, i kjøkken. Oppfesting av stikkontakter for oppvaskmaskin, avtrekksvifte, kjøleskap og benk. Arbeider utover prisestimat: Kontroll av varmekabel i bad 2.etg. samt legging og tilkobling av varmefolie i gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Oppgradert iht. samsvarserklæringer. Anleggets alder for øvrig er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: TG 2: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

TG: 2

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – WC/Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er av ukjent alder.

Overflater på innvendige gulv – WC/Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er noe trang adkomst til sluk, som begrenser muligheten for inspeksjon/vedlikehold.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – WC/Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – WC/Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Innredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.
Laminat benkeplate.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – WC/Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Tg 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – WC/Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Planlimt kum i kompositt.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking vaskerom – WC/Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2023.
Dokumentasjon er fremvist. (Sluttrapport mv.)

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, dobbel servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er fremvist dokumentasjon for innebygget sisterne (Tece sisterne med sealingbag) TG: 0

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

TAKSERING NORGE

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olstad, Aleksander Martinsen	9578-5997-4-766298	2025-05-21 23:24:23
Lerstad, Maren Dotterud	9578-5994-4-565488	2025-05-21 23:22:22

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0287/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eddaveien 24D, 0772 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Aleksander Olstad, Maren Dotterud Lerstad

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 888776254
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Våtromsgruppen. Totalrenovert bad 2.etg, utført høsten 2023.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punk 1.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

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

Arbeid som er utført: Revet eldre terrasse, bygget ny terrasse sommersesongen 2023-2024.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thorkelsson Elektro AS. Koblet opp ladeboks bil og etablert stikk i bod 2022. To nye stikk ute og flyttet lysbryter i skap gang 2024. Samsvarserklæring for disse arbeidene foreligger.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4.

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

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert støttemur i granitt høsten 2023. Oslo hage- og graveservice.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Hus i naborekke opplevde lekkasje i tak 2024 grunnet forskyvning av takstein. Utbedret av taktekker Wike AS i regi av sameiet.

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0287/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lerstad, Maren Dotterud	**2025-05-21**	**Olstad, Aleksander Martinsen**	**2025-05-21**

Identifikasjon

bankID Lerstad, Maren Dotterud

Identifikasjon

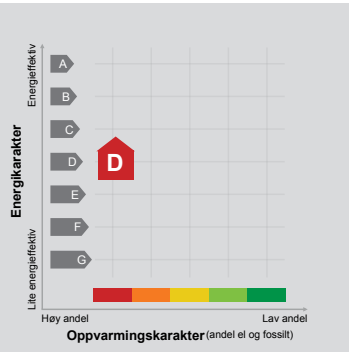
bankID Olstad, Aleksander Martinsen

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Eddaveien 24D
Postnummer	0772
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	545
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81792607
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-52387
Dato	19.11.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Bytte strømsluker
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: 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 3: 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.

Tiltak 4: 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 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Klara Brandrud
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.brandrud@nordvikbolig.no

8527924 3789/4 16.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 15.05.2025.

Boligselskap: 3789, Sameiet Eddaveien 24
Organisasjonsnr: 991.990.275
Eier: Maren Dotterud Lerstad Aleksander Olstad
Leieobjekt: 4
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Eddaveien 24, 0772 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Anette Bryn Hansen, tlf: 33 30 94 66, e-post: anette.bryn.hansen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Aleksander Olstad, e-post: aleksanderolstad@hotmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3789
Sameiet Eddaveien 24

Velkommen til årsmøte i Sameiet Eddaveien 24

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Eddaveien 24

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksander Olstad velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollfører og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder. Ihht. sameiets vedtekter punkt 13 skal ferdigstilt protokoll underskrives av styrets medlemmer.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes. Benkeforslag tillates.

Sak 5

Godkjenning av styreleders årsberetning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagt årsberetning fra styreleder.

Forslag til vedtak 1

Årsberetningen godkjennes.

Forslag til vedtak 2

Årsberetning godkjennes med kommentarer.

Vedlegg

1. Styreleders aarsberetning 2023.pdf

Sak 6

Godkjenning av årsregnskap og budsjett for regnskapsåret 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Forslag vedtas.

Vedlegg

2. Årsregnskap 2023 og budsjett for 2024.xlsx

Sak 7

Valg av tillitsvalgte (styreleder og styremedlemmer)

Styrelederverv

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

Styremedlemverv

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

Roller og kandidater

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

- Aleksander Martinsen Olstad

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

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

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

- Aleksander Martinsen Olstad

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 8

Konstituering av nytt styre

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak
Nytt styre konstitueres umiddelbart.

Sak 9

Endring av sameiets vedtekter (punkt 8): Styrets sammensetning

Forslag fremmet av:
Aleksander Olstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas.

Sak 10

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

Forslag fremmet av:
Linda K Drazdiak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Vedlegg

3. 3789 Sameiet Eddaveien 24 - Vedtekter.pdf

Sak 11

Endring av sameiets vedtekter, nytt punkt vedr. utearealer

Forslag fremmet av:
Linda K Drazdiak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak 2

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

Vedlegg

4. 3789 Sameiet Eddaveien 24 - Vedtekter.pdf

Sak 12

Endring av sameiets vedtekter, punkt 10

Forslag fremmet av:
Aleksander Olstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslår endring i sameiets vedtekter, som følger:

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

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 13

Opprydding i sameiets juridiske organisasjon

Forslag fremmet av:
Linda Drazdiak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hvorfor?

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

1. stå på spill.

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

2. på sameiets vegne.

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

3. fellesutgifter.

Bakgrunn

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

Thomas Almeland er fortsatt styreleder og godkjenner fakturaer i annenhånd.

Fantastisk.

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling

Styreleders kommentar:

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

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

Forslag til vedtak 1

Forslag vedtas.

Forslag til vedtak 2

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

Vedlegg

5. Enhetsregisteret 2021.pdf

6. Enhetsregisteret 2024.pdf

Sak 14

Etablering av langsiktige tiltak ifm. overvannsproblematikk

Forslag fremmet av:
Aleksander Olstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 15

Justering av sameiets felleskostnader

Forslag fremmet av:
Aleksander Olstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Innmelder fremmer derfor følgende to forslag:

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

Begge forslag vedtas.

Forslag til vedtak 2

Kun første forslag vedtas.

Forslag til vedtak 3

Kun andre forslag vedtas.

Sak 16

Oppussing av garasjenedkjørsel

Forslag fremmet av:
Per Håvard Sørbøen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se saksunderlag vedlagt.

Styrets innstilling

Styreleders kommentar:

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

7. Sakspunkt 2024 - Oppussing av garasjenedkjørsel.pdf

Sak 17

Annet

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Forslag til vedtak 3

Ikke-innmeldte saker behandles IKKE.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 4
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 5
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 6

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

Resultatanalyse 2023
Sameiet Eddaveien 24

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

STYRELEDERS ÅRSBERETNING 2023

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

Regnskap 2023

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

Problematikk med vann i garasjeanlegg

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

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

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

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

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

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

Kommunens rolle i overvannsproblematikken

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

Naboeiendommens bidrag til overvannsproblematikken

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

Klimaendringenes rolle i problematikken

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

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

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

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

Kortsiktige tiltak som er gjennomført:

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

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

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

Innbruddsforsøk i Eddaveien 30

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

Eierskifte(r) i sameiet

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

Annet

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

Fremtidsutsikter

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



Aleksander M. Olstad (hus D)
Styreleder

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

Vedtatt på sameiermøte 24.4.2006

i medhold av lov om eierseksjoner 1.januar 1998

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

1. Navn, forretningskontor og formål[1]

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

2. Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

3. Fellesutgifter (husleie)

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

4. Vedlikehold

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

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

5. Vedlikeholdsfond

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

6. Forsikring[5]

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

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

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

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

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

7. Registrering av sameiere

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

8. Styret

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

9. Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

10. Sameiermøtet

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

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

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

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

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

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

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

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

Sameier har rett til å ta med seg rådgiver.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[14] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

19. Lading av el-bil [15]

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

20. Endring i vedtektene

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

21. Habilitetsregler for sameiermøtet og styret[16]

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

22. Forholdet til lov om eierseksjoner

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

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

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

Vedtatt på sameiermøte 24.4.2006

i medhold av lov om eierseksjoner 1.januar 1998

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

1. Navn, forretningskontor og formål[1]

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

2. Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

3. Fellesutgifter (husleie)

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

4. Vedlikehold

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

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

5. Vedlikeholdsfond

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

6. Forsikring[5]

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

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

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

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

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

7. Registrering av sameiere

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

8. Styret

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

9. Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

10. Sameiermøtet

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

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

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

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

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

12. Møteledelse og avstemming

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

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

13. Om sameiermøtet[13]

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

Sameier har rett til å ta med seg rådgiver.

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

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

14. Revisjon og regnskap

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

15. Forretningsfører

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

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

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

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

16. Mislighold

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

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

17. Fravikelse

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

18. Bygningsmessige arbeider [14]

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

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

[14] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

19. Lading av el-bil [15]

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

20. Endring i vedtektene

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

21. Habilitetsregler for sameiermøtet og styret[16]

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

22. Forholdet til lov om eierseksjoner

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

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

Brønnøysundregistrene

REGISTERUTSKRIFT FRA ENHETSREGISTERET

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

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

OPPLYSNINGER OM UNDERENHET:

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

Brønnøysundregistrene

Brønnøysund 28.05.2024

SAMEIET EDDAVEIEN 24

Organisasjonsnummer: 991 990 275

Basisopplysninger

Forretningsadresse: Eddaveien 24
0772 OSLO

Kommune, land: 0301 OSLO, Norge

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Flere virksomhetsopplysninger

Stiftelsesdato: 03.07.2006

Aktivitet: Eierseksjonssameie.

Målform: Bokmål

Antall ansatte: Ingen rapporterte ansatte

Kunngjøringer: Se registrerte kunngjøringer knyttet til virksomheten

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

Roller

Kontaktperson: Linda Katharina Drazdiak (f. 1967)

Styrets leder: Thomas Haave Askeland (f. 1981)

Styremedlemmer: Frode Gulbrandsen (f. 1977)
Magne Hamran Schreiner (f. 1970)
Dag Roger Kristoffersen (f. 1957) *Død*
Sindre Glomsaker-Gjessing (f. 1981)
Jo Brenden (f. 1962)
Magnus Slåttekjær Grøneng (f. 1981) *Fratrådt*
Heidi Berg Stien (f. 1987)

Regnskapsfører: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Org.nr. 934 261 585
Forretningsadresse:
Freserveien 1
0195 OSLO

Registre

Registrert i: Enhetsregisteret (22.12.2007)

Tilknyttede virksomheter

Underenheter: 924 185 252 SAMEIET EDDAVEIEN 24

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

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

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

Forslag:

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

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

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

Eksempel på hvordan ny utebelysning kan se ut:





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.06.24
Selskapsnummer: 3789 **Selskapsnavn:** Sameiet Eddaveien 24

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Eddaveien 24

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

3. Valg av protokollfører og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder. Ihht. sameiets vedtekter punkt 13 skal ferdigstilt protokoll underskrives av styrets medlemmer.

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

5. Godkjenning av styreleders årsberetning

Se vedlagt årsberetning fra styreleder.

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

6. Godkjenning av årsregnskap og budsjett for regnskapsåret 2024

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

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

7. Valg av tillitsvalgte (styreleder og styremedlemmer)

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

Styremedlemverv

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

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

Følgende stilte til valg:
Linda Drazdiak
Aleksander Martinsen Olstad

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

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

8. Konstituering av nytt styre

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

Forslag til vedtak:
Nytt styre konstitueres umiddelbart.

✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Aleksander Olstad

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas.

✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Linda K Drazdiak

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

Fremmet av: Linda K Drazdiak

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

12. Endring av sameiets vedtekter, punkt 10

Fremmet av: Aleksander Olstad

Det foreslår endring i sameiets vedtekter, som følger:

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

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas.

✓ **Vedtatt.**

13. Opprydding i sameiets juridiske organisasjon

Fremmet av: Linda Drazdiak

Hvorfor?

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

1. stå på spill.

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

2. på sameiets vegne.

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

3. fellesutgifter.

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

Thomas Almeland er fortsatt styreleder og godkjenner fakturaer i annenhånd.

Fantastisk.

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling
Styreleders kommentar:

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag vedtas.

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Etablering av langsiktige tiltak ifm. overvannsproblematikk

Fremmet av: Aleksander Olstad

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

15. Justering av sameiets felleskostnader

Fremmet av: Aleksander Olstad

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

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

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

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

Innmelder fremmer derfor følgende to forslag:

Styret godkjenner én enkelt ekstraordinær økning i felleskostnader per eierseksjon pålydende 15% effektivt fra og med august 2024, med fordeling av felleskostnadene ihht. sameiebrøken (med grunnlag i Lov om eierseksjoner §29 og ihht. sameiets vedtekter), i den hensikt å dekke løpende kostnader, samt gjøre avsetninger av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak. For eierseksjoner A-D vil dette innebære en årlig kostnadsøkning på kr. 2,854.8, mens det for eierseksjoner E-H vil innebære en årlig kostnadsøkning på kr. 4 281,3 - kr. 5 707,7 (noe avvik i disse tallene kan forekomme pga. usikkert tallgrunnlag).

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

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

16. Oppussing av garasjenedkjørsel

Fremmet av: Per Håvard Sørbøen

Se saksunderlag vedlagt.

Styrets innstilling
Styreleders kommentar:

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

17. Annet

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

For Sameiet Eddaveien 24:



Per H. Sørbøen, hus A

J. Angelique Colle, hus B

Henning S. Anthonsen, hus C

Aleksander M. Olstad, hus D

Magnie H. Schreiner, hus E

Hallvard A. Stark, hus F

Nils C. Mangelrød, hus G

Linda K. Drazdiak, hus H

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

Vedtatt på sameiermøte 24.4.2006

i medhold av lov om eierseksjoner 1.januar 1998

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

1. Navn, forretningskontor og formål[1]

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

2. Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

3. Fellesutgifter (husleie)

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

4. Vedlikehold

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

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

5. Vedlikeholdsfond

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

6. Forsikring[5]

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

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

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

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

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

7. Registrering av sameiere

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

8. Styret

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

9. Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

10. Sameiermøtet

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

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

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

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

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

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

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

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

Sameier har rett til å ta med seg rådgiver.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[14] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

19. Lading av el-bil [15]

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

20. Endring i vedtektene

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

21. Habilitetsregler for sameiermøtet og styret[16]

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

22. Forholdet til lov om eierseksjoner

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Tre Tech AS
Nordseterveien 21B
1176 OSLO

Dato: 22 MAI 2006

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

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

BRUKSTILLATELSE - EDDAVEIEN 24

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Marius Ødegaard
for avdelingsenhetsleder

Bjørn Rune Vemer
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Klara Brandrud
EDDAVEIEN 24A

Dato: 13.04.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86468964
7086375

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 545

Vi viser til bestilling av 20230413 for EDDAVEIEN 24A.

GNR. 27 BNR. 545

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.11.1929.

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

1822 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

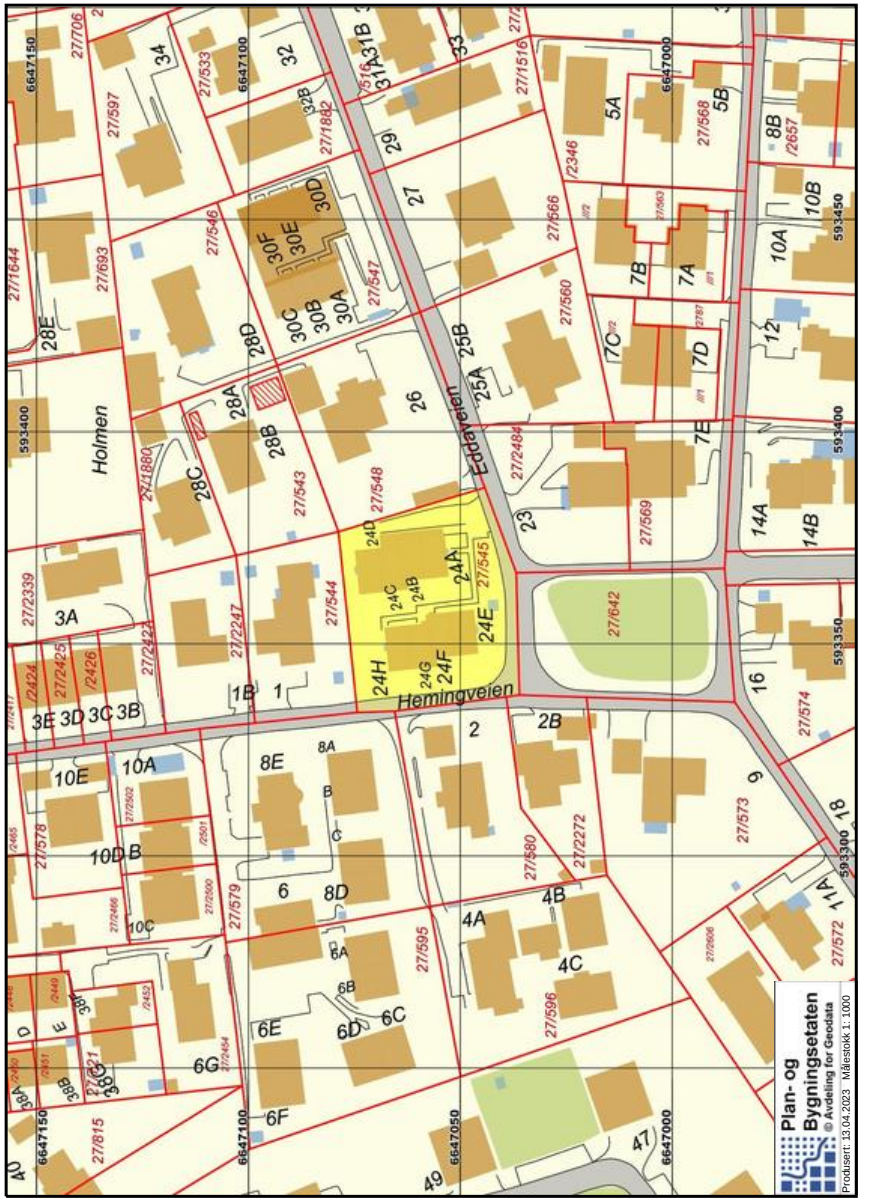
Kristin Tveit
Enhetsleder

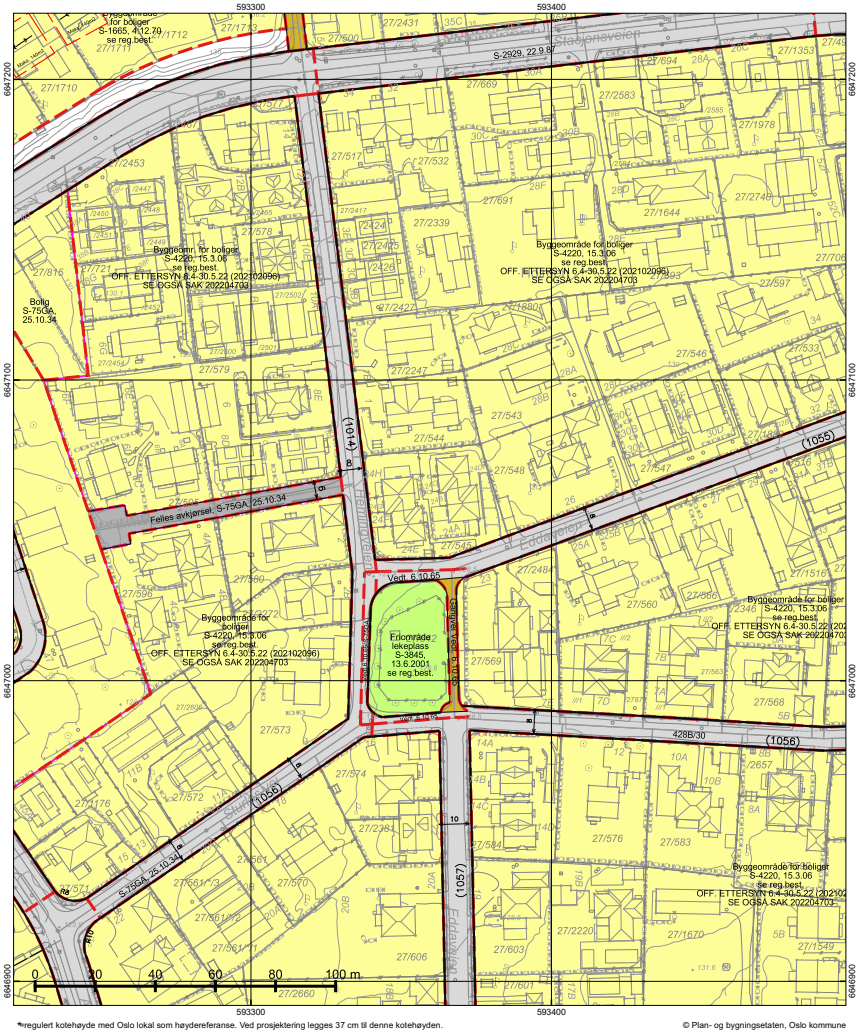
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg

Oslo

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

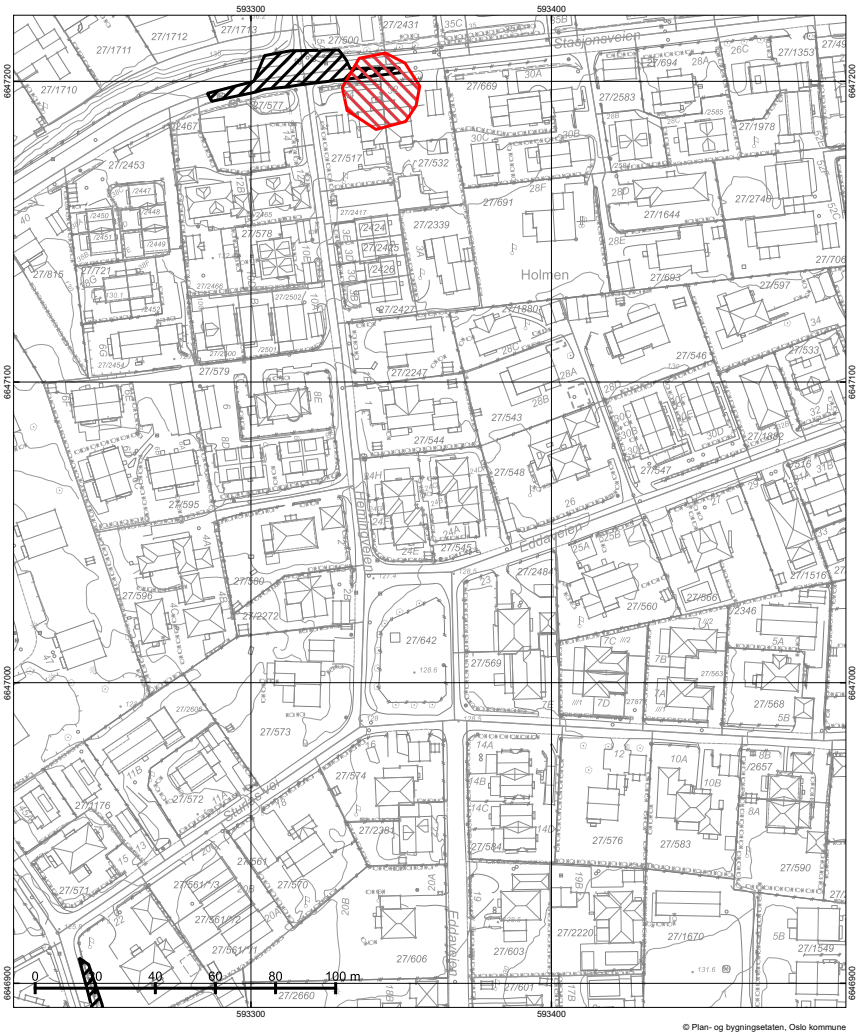
Reguleringskart

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

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

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

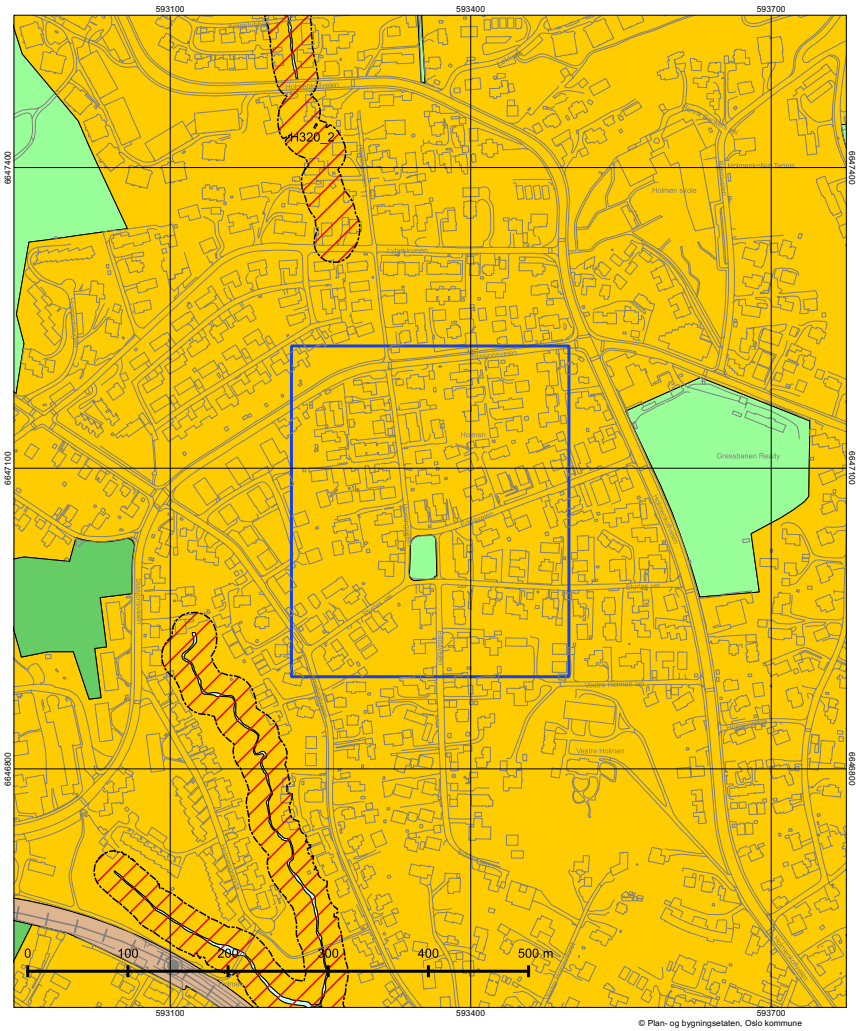
Dato: 13.04.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-75GA

Saken

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

Vedtaksdato: 25.10.1934

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V061065, 11553

Saken består av 2 inkludert denne.

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

Forslag til situasjonskart på parsell må medfølge anmeldelsen.

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

Vedtatt i reguleringsrådets møte den 28/11.1933.

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

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

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

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

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

§ 6. Husfarven må godkjennes av bygningsvesenet.

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

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

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Eddaveien 24 A-H

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

428B30

Saken

gjelder: Reguleringsplan for en del av Vestre Holmen.

For 428B30 er all informasjon skrevet på kartet.

428B30 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.08.1930

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 1 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

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

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

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

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

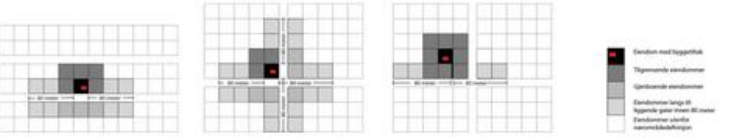
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

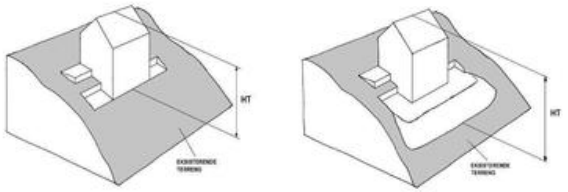
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a

Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Returneres etter tinglysing til

Plan- og bygningsetaten

Org.nr. 971 040 823

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	27	545		

TINGLYST
DAGBOKNR. 313219
03 JULI 2006
STATENS KARTVERK

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
981581659571	SANDMO & SVENKERUD UTBYGGING A/S	

Doknr: 313219 Tinglyst: 03.07.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	90	B	13				25				37				49			
2	B	90	B	14				26				38				50			
3	B	90	B	15				27				39				51			
4	B	90	B	16				28				40				52			
5	B	130	B	17				29				41				53			
6	B	135	B	18				30				42				54			
7	B	135	B	19				31				43				55			
8	B	144	B	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 954 = nevner: 954

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Vi samtykker til seksjonering

Advokat Torbjørn Lexs
Kyrre Skårsmoen
Statsautorisert eiendomsmegler

Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 16/2-06		TOLLEF SVENKERUD IFLG FIRMA ATTEST

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [6]

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
  eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
- ☑ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
27	545		1-8	Oslo kommune

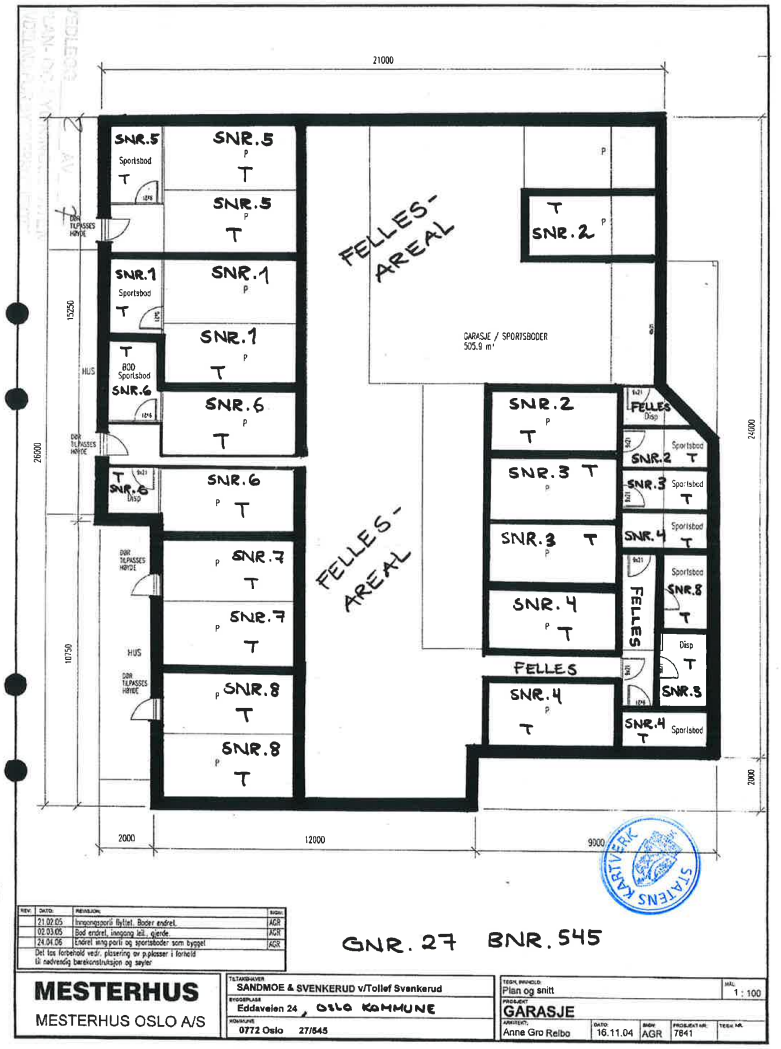
Dato	Stempel og underskrift
28/6-2006	Beit Daniels Plan- og bygningsetaten

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

STATENS KARTVERK





GNR. 27 BNR. 545

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
	21.02.05	Inngangsparti flyttet. Bodar endret.	AGR
	02.03.05	Bod endret, inngang lell. gjerde.	AGR
	24.04.06	Endret inng.parti og sportsboder som bygget	AGR
	Det tas forbehold vedr. plassering av p-plasser i forhold til nødvendig beregningsinstruksjon og sayler		

MESTERHUS
MESTERHUS OSLO A/S

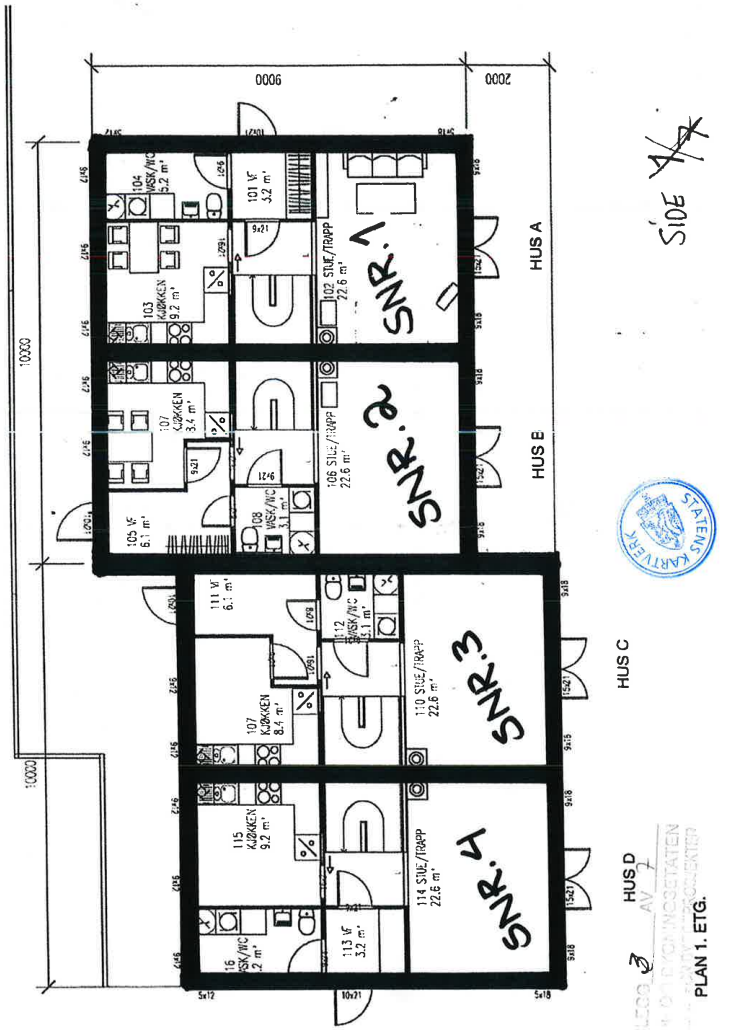
TILTAKSHAVER	SANDMOE & SVENKERUD v/Tollef Svenkerud	TEGN. INNHOLD	Plan og snitt
BYGGESTED	Eddaveien 24, OSLO KOMMUNE	PROSJEKT	GARASJE
KOMMUNE	0772 Oslo 27/545	ANSVARLIG	Anne Gro Relbo
DATO	16.11.04	SIGN.	AGR
PROSJEKT NR.	7841	TEGN. NR.	
MÅL	1 : 100		

OSLO, MAI 2006

6/7

Oslo, 17. februar - 06.

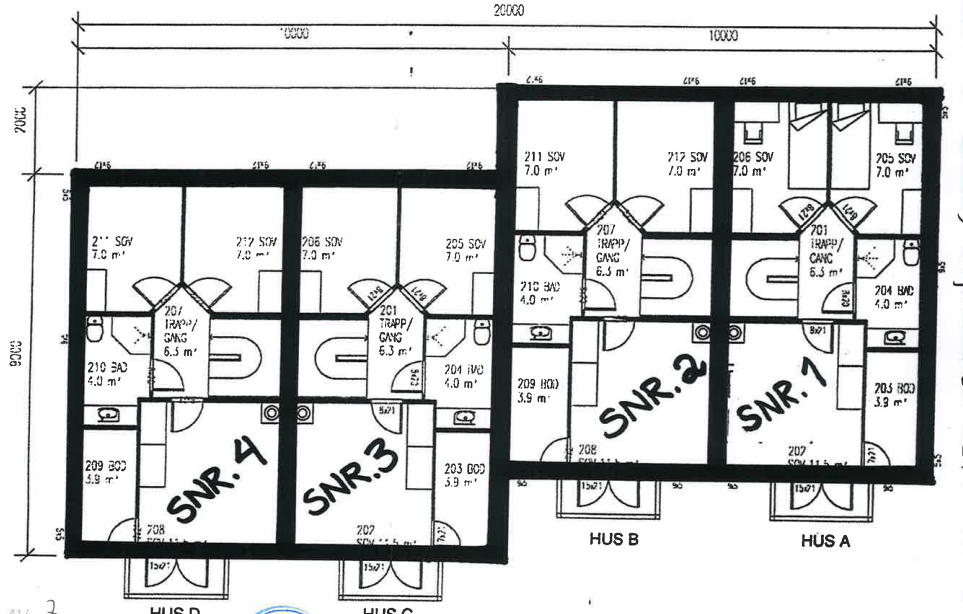
EDDAVEIEN 24, GNR. 27 BNR. 545 - OSLO KOMMUNE



SIDE 1/2

PLAN 1. ETG.

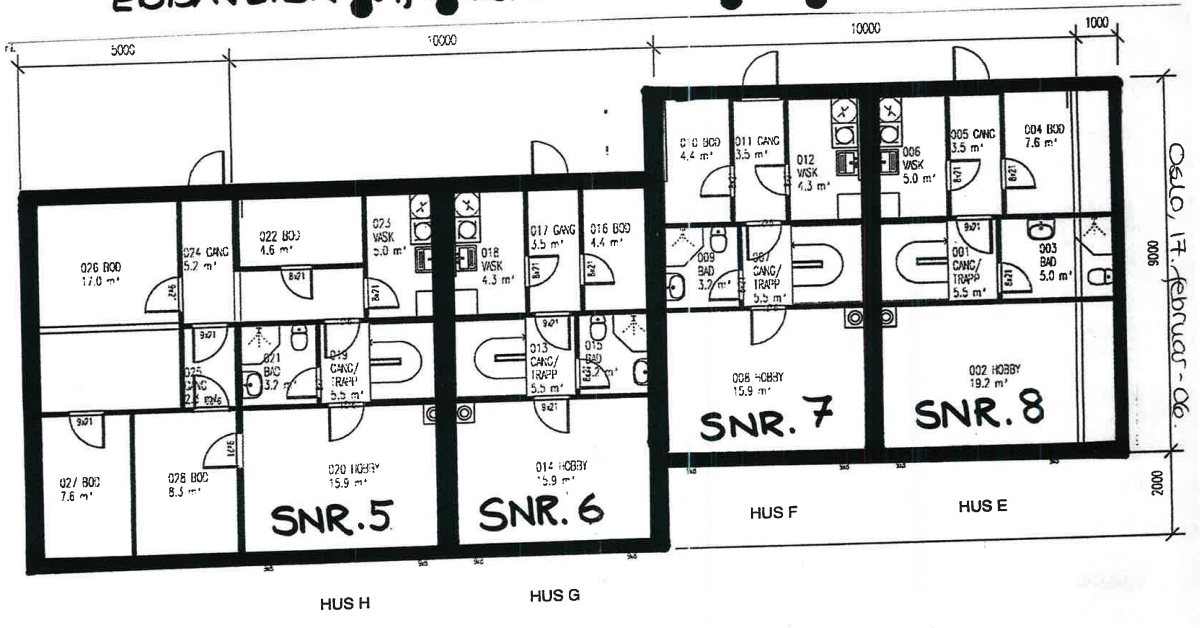
EDDAVEIEN 24, GNR. 27 BNR. 545 - OSLO KOMMUNE



PLAN 2. ETG.

Oslo, 17. februar - 06

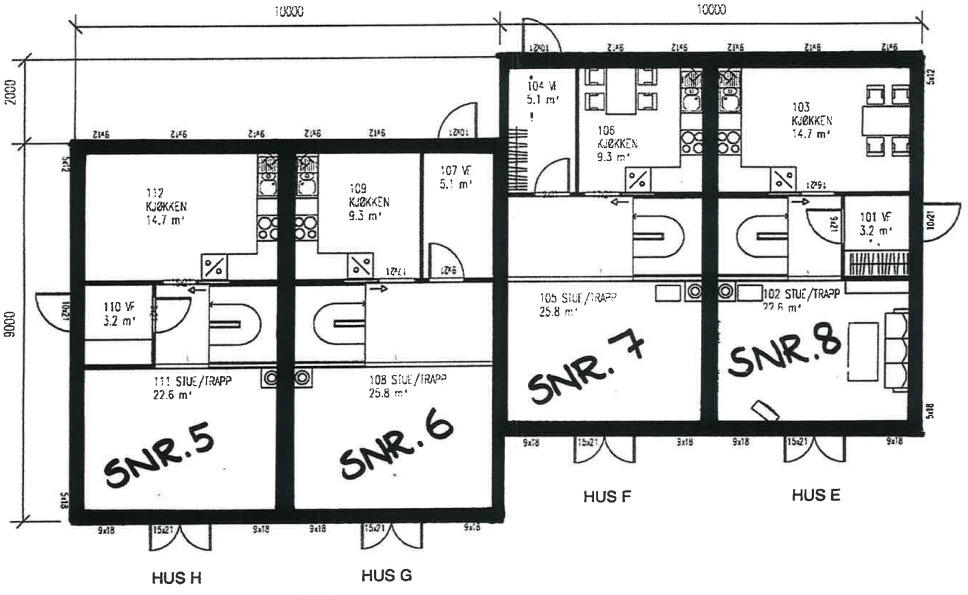
EDDAVEIEN 24, GNR. 27 BNR. 545 - OSLO KOMMUNE



PLAN U. ETG.

Oslo, 17. februar - 06

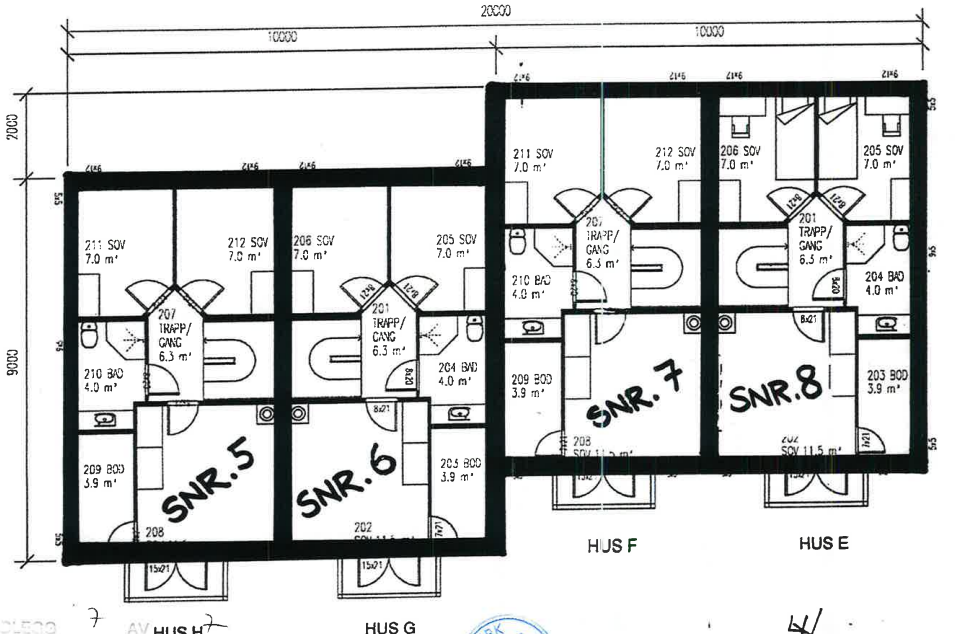
EDDAVEIEN 24, GNR. 27 BNR. 5450 - OSLO KOMMUNE



PLAN 1. ETG.

Oslo, 17. februar - 06.

EDDAVEIEN 24, GNR. 27 BNR. 5450 - OSLO KOMMUNE



PLAN 2. ETG.

Oslo, 17. februar - 06.

Nabolaget Holmen/Gressbanen

Nabolagsprofil

Eddaveien 24D

Nabolaget Vestre Holmen/Gressbanen - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.)	**7 min**
563 elever, 33 klasser	0.5 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	**15 min**
475 elever, 23 klasser	1.2 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	**17 min**
587 elever, 28 klasser	1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**17 min**
689 elever, 48 klasser	1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	**27 min**
482 elever, 28 klasser	2 km
Persbråten videregående skole	**18 min**
650 elever, 25 klasser	1.6 km
Ullern videregående skole	**6 min**
530 elever, 20 klasser	3.6 km

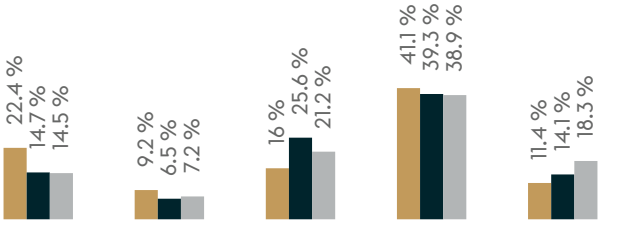
Offentlig transport

Gressbanen	**3 min**
Linje 45	0.2 km
Holmen	**9 min**
Linje 2	0.8 km
Gaustadalléen	**6 min**
Linje 17, 18	3 km
Skøyen stasjon	**8 min**
Totalt 9 ulike linjer	3.9 km
Oslo S	**17 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.4 km

Barnehager

Arnebråtveien barnehage (1-5 å...	**11 min**
67 barn	0.8 km
Villa Utsikten Frilufts- og id...	**11 min**
27 barn	1 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5...	**13 min**
54 barn	1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Holmen/Gressbanen	2 481	949
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Gressbanen	5 min
Holmenkollen Tennisklubb	8 min
Hovseter Velvære	17 min
SATS Njårdhallen	16 min

«Fint og trivelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0287/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eddaveien 24D 0772 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 545, snr 4 (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