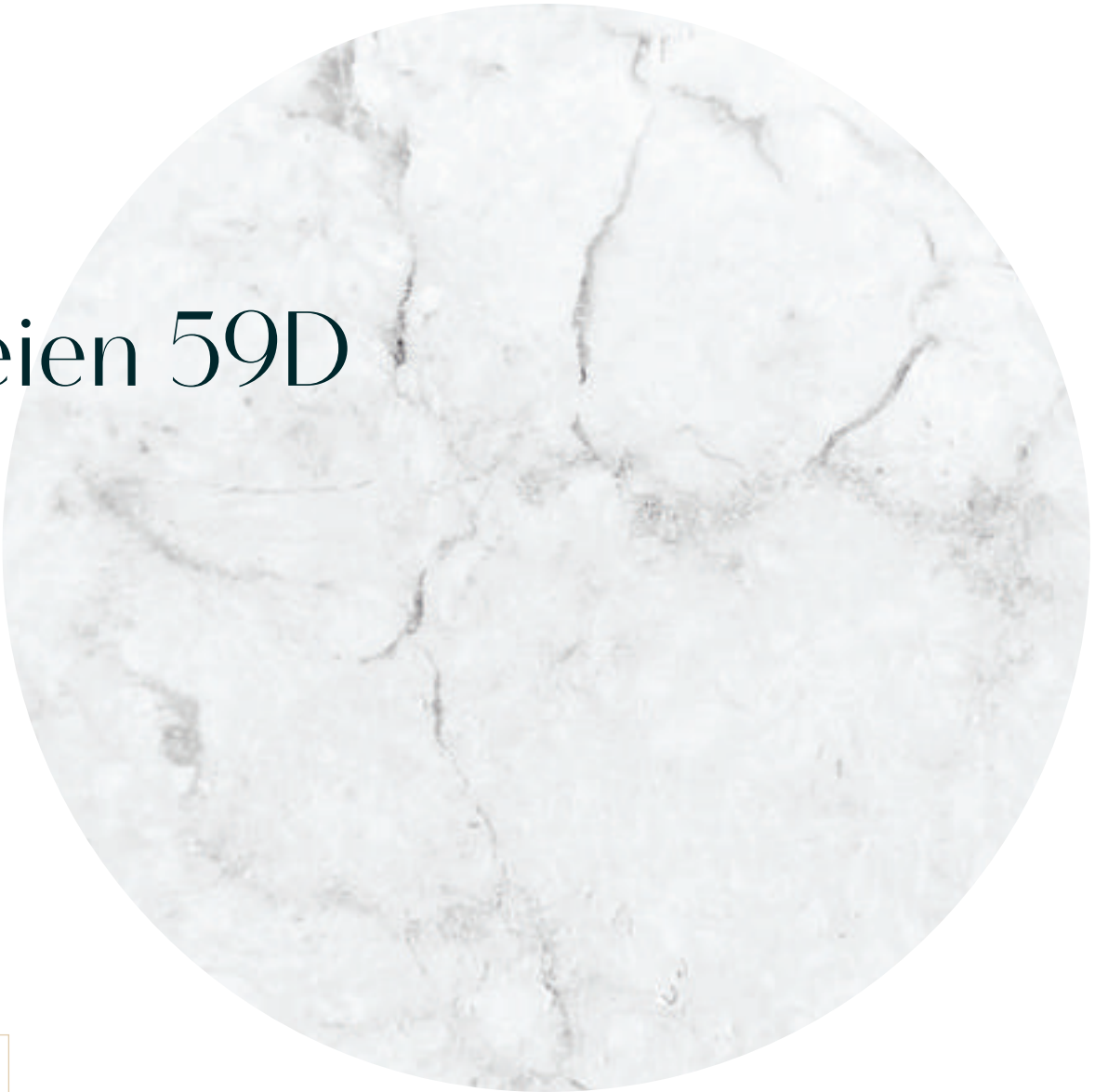


Stamhusveien 59D



Velkommen til

Stamhusveien 59D



Salgsoppgaven produsert 16. august 2024

Ekeberg

Solrikt & familievennlig endeseksjon mot Ekebergsletta - To markterrasser og hage - Garasje - Hybel*

Prisantydning	11 950 000,-
Omkostninger	300 100,-
Totalpris	12 250 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 362,-
BRA-i	143 kvm
Totalt BRA	143 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1954
Megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Stamhusveien! Grup muligheten til å sikre deg denne unike leiligheten med rekkehusfølelse med sin perfekte beliggenhet på Ekebersletta. Området er stille og barnevennlig, og boligen gir deg mulighet for ekstra inntekter med utleiedel. Det er også mulighet for å bygge ut i 2. etasje, hvis du får behov for større plass i framtiden.

- Unik mulighet i stor leilighet med rekkehusfølelse på hele 143 kvm over 3 plan
- Mulighet for hybeldel med egen inngang
- To store markterrasser og herlig hage
- Fantastiske solforhold hele dagen
- Peisovn i stuen og i kjellerstuen
- 2 soverom i 2. etg
- Stor kjeller med to innredede rom(benyttes som soverom) og kjellerstue
- Ekeberg barneskole ligger 100 m unna på bilfri gangvei
- Busstopp for buss 34/23 ligger 100/200m unna

Arealer og innhold

BRA-i:	143 kvm
Totalt BRA:	143 kvm
TBA:	24 kvm

Beskrivelse

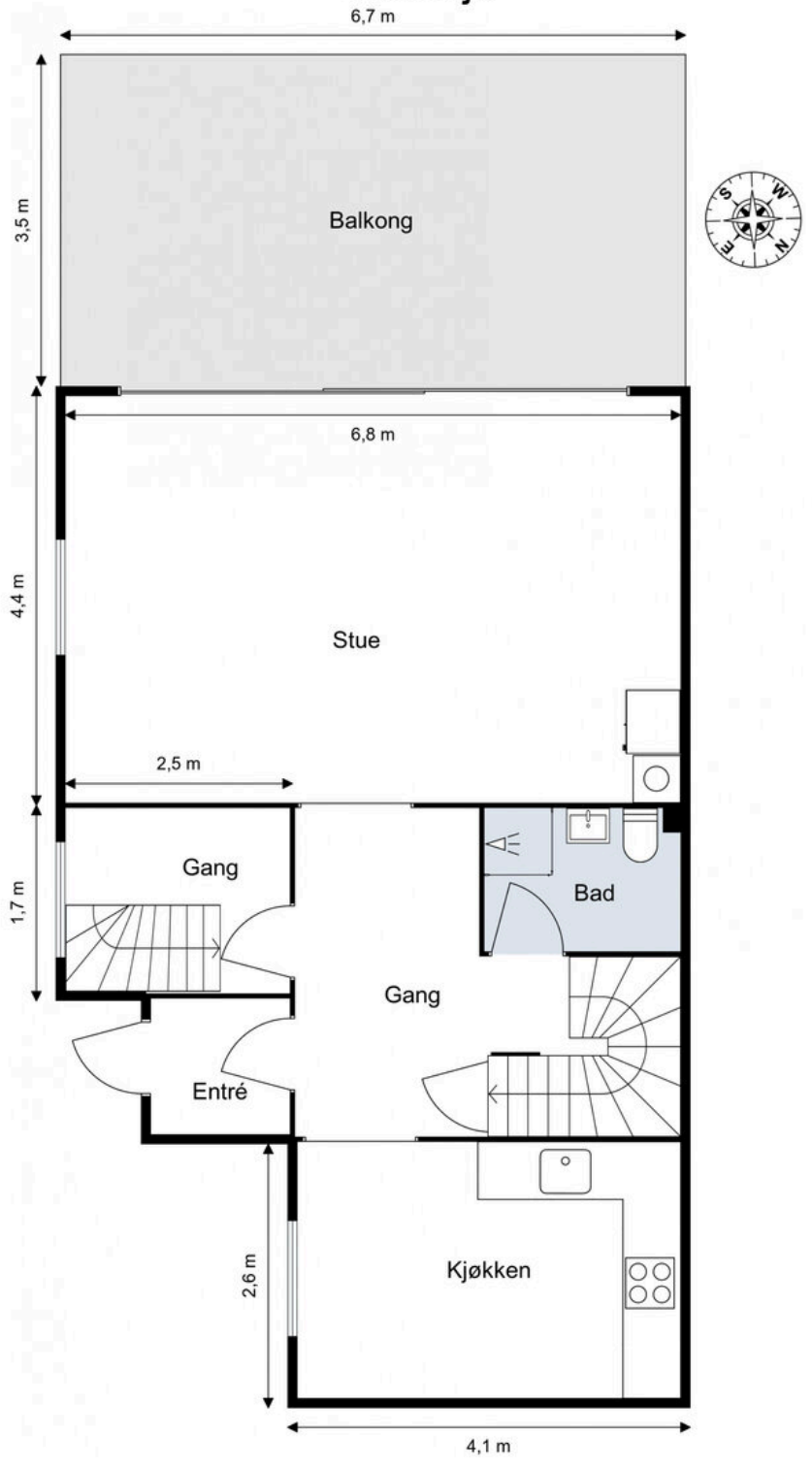
Kjeller:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 24 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 24 kvm.
Total BRA: 24 kvm.

Stamhusveien 59D, 1181 OSLO

1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
























Hotpoint
ARISTON

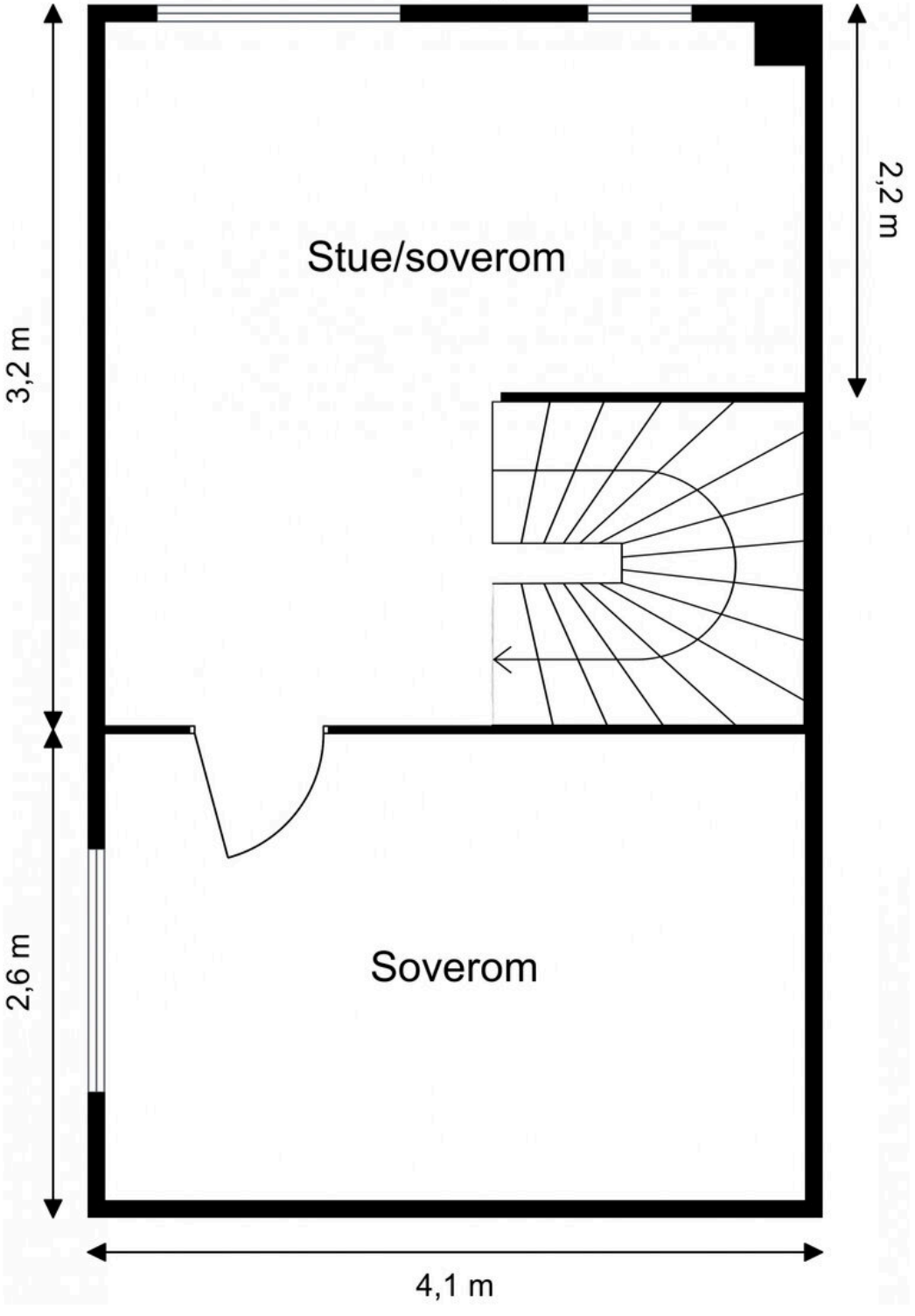






Stamhusveien 59D, 1181 OSLO

2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



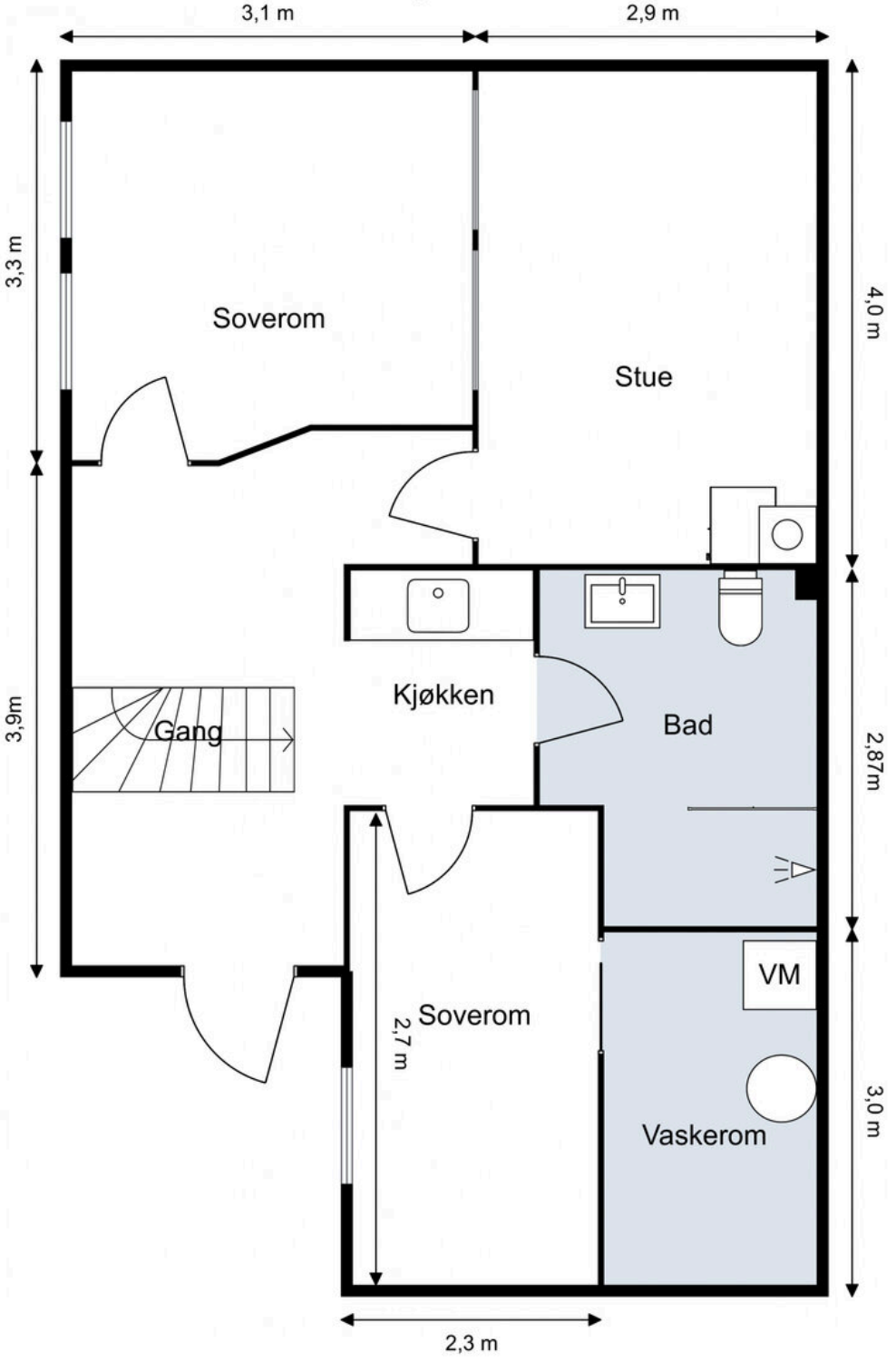






Stamhusveien 59D, 1181 OSLO

Kjeller



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


ITALIA
















SIEMENS






EB 73394





Informasjon

Stamhusveien 59D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0159/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Stamhusveien 59D, 1181 OSLO
Gnr 151, bnr 144, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Nina Gisleberg

Kjøpesum og omkostninger
11 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
298 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
300 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
312 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 250 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 262 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 143 kvm
Totalt BRA: 143 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 24 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 24 kvm.
Total BRA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er en halvpart av frittstående garasje oppført på felleseiendommen.

Innhold

1. etasje: Vindfang, hall, bad, kjøkken og stue.
2. etasje: To soverom.
Kjeller: Trapperom, baderom, to innredede rom og tv-stue.

Standard

- 1. etasje -

Hall:
Lys og innbydende hall som gir et godt førsteinntrykk av boligen. God plass til sko og yttertøy.

Stue:
Lys og hyggelig stue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Herlig peisovn som varmer godt. Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg til utgang til terrasse på ca. 24 kvm. Her er det god plass til utemøblement og grill samt adkomst til hage.

Kjøkken:
Separat og romslig IKEA-kjøkken fra 2002. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum, fliser og belysning over benkeplaten og takhøye overskap. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Oppgradert i 2015 med nye benkeplater, ny platetopp og nytt blandebatteri.
Stekeovnen er fra ca. 2014.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2006 med varme i gulvet. Baderommet er innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig ventilasjon.

- 2. etasje -

Soverom:
To gode soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsning.

- Kjeller -

Kjellerstue:
Hyggelig kjellerstue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og TV-benk. Stuen passer fint som TV-stue. Herlig peis som varmer godt.

Innredede rom:
To innredede rom som i dag benyttes som soverom.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2008 med varme i gulvet. Baderommet er innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne. Elektrisk styrt vifte.

Trapperom/kjøkken:
Det er installert et lite kjøkken i trapperommet. IKEA-kjøkken fra 2002.

- Bygningsdeler med TG3 -

Drenering: Terrengforhold Oppsummering
Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.
Tidligere eier har lagt ny drenering rundt leiligheten i 2001 (hentet fra tidligere salgsoppgave, ikke verifisert)
Anbefalte tiltak
Det bør gjøres kontroll av innvendige konstruksjoner hver vår og høst.
Terrengforholdene bør lede vann fra taknedløp og nedfall vekk fra grunnmuren, anbefalt skal det være 1:50 fall 3 meter ut fra grunnmur.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering
Dekke og etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, alder tatt i betraktning. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 21 mm. Totalt avvik er målt opp til 34 mm. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

- Bygningsdeler med TG2 -

Drenering Oppsummering
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.
Synlig drenspapp m/topplist tilknyttet tilbygd del. Vegger under terreng tilknyttet opprinnelig del er antatt slammet og
fuktsikret med Gudrong som er smurt på. Egenskapen til denne typen fuktsikring svekkes for hvert år.
Fuktsikringen har oversteget minste forventede brukstid.
Anbefalte tiltak
Det bør gjøres kontroll av innvendige konstruksjoner hver vår og høst.

Rom under terreng Oppsummering
Kjelleren er idag innredet. Grunnmursveggene er utforede og dette begrenser besiktigelse og visuell kontroll. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg mot terreng i innredet rom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader (9,8%). et registreres feil oppbygging av påforet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i påforede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.
Anbefalte tiltak
Det anbefales at det gjøres tiltak for å fjerne innvendig dampsperre i påforede vegger.

Vinduer og dører Oppsummering
2 vinduer ved inngangsparti mangler vannbrett/beslag i overkant. Risiko for vanninntregning. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Yttervegger Oppsummering
Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen. Det registreres noe svertesopp i malingsoverflatene, det anbefales vedlikehold av fasader.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Takkonstruksjon Oppsummering
Ikke inspisert pga. manglende adkomst og snø.
Anbefalte tiltak
Det bør gjøres årlig kontroll av takkonstruksjon for å kontrollere svanker og lignende.

Taktekking: Tilbygget del Oppsummering
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Anbefalte tiltak
Påregnelig med utskiftninger av takshingel.

Ildsted/Skorstein Oppsummering
Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Fremlagt dokument opplyser at pipe og ildsted ble kontrollert og godkjent 19.06.2014. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år. TG-2 gis grunnet alder.

Trapp Oppsummering
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Avløpsrør Oppsummering
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannledninger Oppsummering
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk Oppsummering
Boligen har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Eier opplyser at det ble utført et EL-tilsyn i 2017 og mindre avvik ble rettet.
Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale ELtilsyn (DLE).

Varmtvannsbereder Oppsummering
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
Anbefalte tiltak
Det anbefales på generelt grunnlag å sette inn waterguard e.l.

Våtrom: Bad, 1. etasje Oppsummering av overflater
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er målt 10 mm fall fra terskel til sluk.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Installering av tett dusjkabinett anbefales.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Oppsummering av sanitærutstyr
Det registreres noe fuktsveller på baderomsinnredningen. Tilstandsgraden settes til TG2 basert på dette avviket.
Oppsummering av ventilasjon
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1.
Anbefalte tiltak ventilasjon
Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad, kjeller Oppsummering av overflater
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Anbefalte tiltak overflater
Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av eventuell membran.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Installering av tett dusjkabinett anbefales.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Oppsummering av sanitærutstyr
Overflaten i servanten har krakelert. Tilstandsgraden settes til TG2 basert på dette avviket

- Bygningsdeler med TG-IU -

Grunnmur og fundament Oppsummering
Det er utforede grunnmursvegger på innsiden slik at det ikke er mulig å kontrollere grunnmur for riss og lignende. Utforede grunnmursvegger anses å være en risikokonstruksjon med tenke på begrensninger i visuell kontroll og skjulte feil/mangler.

Anbefalte tiltak
Det anbefales at det settes inn inspeksjonsluker i hjørner etc.
Fuktovervåkningsutstyr kan vurderes montert. Det bør gjøres kontroll/inspeksjon hver høst og vår.

- Lovlighet -

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Innredning og bruk av kjeller er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Det er ikke er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er i tillegg etablert egen utgang fra kjelleretasjen. 1 soverom i 2. etg. er opprinnelig kjøkken (flyttet til 1. etg.).

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
Det bør etableres stige/trappeadkomst til vinduene på soverommet da disse er plassert over 1,0 m fra gulv.

Parkering

Egen dobbeltgarasje hvor en plass er gjort om til carport. Det er ytterligere plass til 1-2 biler utenfor garasjen.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?
År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 21
Antall måneder: 10

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Arbeidet er gjort av faglært ex, har ikke dokumentasjon.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Beskrivelse: Det er brukt litex plater og smøremembran.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Beskrivelse: Garasjen er i dårlig forfatning, og bør renoveres/erstattes

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Beskrivelse: Skjevhet i gulv nevnes i tilstandsrapport

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Beskrivelse: Mus i en kort periode 2020, enkelt utryddet med musefelle. Maur forekommer på våren en kort periode

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alt av elektriske arbeider utført med meg som eier.
Arbeid utført av: Sinus elektro

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Beskrivelse: 2017 - Infratek Elsikkerhet AS

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Beskrivelse: Endel arbeide utført av fagarbeidere for snart 20 år siden,har ikke lenger kvitteringer eller navn.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Nytt tak ca 2020 på deler av huset i regi av sameiet. Utvendig arbeid forøvrig er utført av faglærte og ufaglærte - kvittering og referanser mangler.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Beskrivelse: Mulighet for utleie i underetg. Ikke utleie dd

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Beskrivelse: Kjeller er bygget om

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Beskrivelse: Brukesendring utbygget kjeller.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Beskrivelse: Tilstandsrapport

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Bygning utført med støpt dekke/ringmur. Yttervegger oppført i mur- og trebindingsverk. Fasader med liggende kledning og malte flater. Saltak i treverk tekket med shingel og Decra takplater. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedør med isolerglass og trekarmer. Malte ytterdører med glass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Styret skal ha melding ved utleie av seksjonen, men kan bare nekte når det foreligger saklig grunn til det. Varer utleien lenger enn tre år skal styret ha ny melding. Styret skal motta informasjon om leietakers navn, telefon og e-post.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Gulvvarme i flere rom.

Panelovner.

Peis i stue og kjellerstue.

Eier opplyser om brudd på varmekabel i trapperom i kjeller.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om at strømforbruk i 2023 var på 11 109 kWh

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 362,- pr. mnd.

Inkluderer: Fiberinternett, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:

Andel komm.avgift: 576,00

Forsikring tilbygg: 486,00

Fellesutgifter: 2 300,00

Eiendomsskatt

Kr 4 306,- pr. 01.01.2024

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se

http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 227 873,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 8 465 916,- 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.

Stamhusveien Sameie 1, orgnr. 997403967

Om sameiet

Selskapet består av adressene Stamhusveien 53, 55, 57, 59 og 61 i Oslo kommune med gnr. 151, bnr. 144.

Informasjon fra styret:
Styret jobber med utskifting av vann og avløpsrør fra kommunalt nett til forgrening i huset. Sameiets ansvar. Det er ikke bestemt om det blir økning i felleskostnader eller om det blir kapitalinnkreving når arbeidet skal utføres. Estimert kostnad for dette arbeidet er pr. seksjon ca. kr. 125.000,-. Kostnaden kan endre seg. I tillegg for dette huset skal seksjon A og B senke gulvet i kjeller. Det medfører at avløpsrør og vannrør i grunnen må skiftes ut pga. alderen på anlegget. Dette er husets seksjoners ansvar og kostnad.

Vi har fått melding fra Brann og Redning ved feievesenet. Feievesenet har hatt befaring i Sameiet og finner ikke adkomst til pipe i 59D som godkjent. Det vil komme et pålegg om å etablere godkjent stige til pipe. Gjelder privat pipe.

Styret har fått inn en klage fra 59B. 59B mener at tilbygget til 59D kommer litt inn på hans eiendom (se senter hus / pipe). Styret har ikke saksbehandlet klagen enda og vi vet ikke hva 59B vil gjøre videre med saken.

Kommentar fra megler: Etter dialog med styreleder skal saken behandles i Mai i styremøtet. Det er tilsynelatende mindre deler av taket til 59D som er over senter på bygget. Det vil eventuell være en mindre utbedring som kan være tilfellet.

Styret skal gå igjennom gammel dokumentasjon og tegninger for å sjekke om det eventuelt foreligger en avtale mellom gamle eiere av 59B og D på dette.

Styret har besluttet å endre TV og Internett løsning. Nå blir det bare Fiber på fellesutgifter. TV-løsning må hver seksjonseiere ordne med selv.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Fellesformue

Kr 7 680,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 184 292. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 18 495.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt. Sameiet har ikke husordensregler.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og katt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 84831929

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 771 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Stamhusveien 59D!

LITT OM NÆROMRÅDET
Området inviterer til et rikt tur- og friluftsliv. Like ved boligen finner du Brannfjell og Ekebergsletta som er et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir bart på vårparten, noe både hundeeiere, barnefamilier, terrengsyklister og idrettsutøvere vet å benytte seg av. For den aktive, fotball-glade eller bare nysgjerrige er det kanskje ekstra stas å ha gå-avstand samt konstant parkeringsmuligheter når man skal delta eller se på Norway Cup på Ekebergsletta. Det er stier over hele åsen, alt fra brede lysløyper til små skogsstier og svabergpartier. Et besøk i Skulpturparken kan absolutt anbefales. Ekebergsletta tilbyr alt fra fotball på gress/kunstgress, minigolf, frisbee, cricket, til populære EKT rideskole og husdyrspark, samt KFUM-hallen i like nærheten. I tillegg er det kort vei til Østensjøvannet og Østmarka. Østmarka har et bredt lysløypenett, samt flotte bade-, fiske- og padlevann som Ulsrudvann og Nøklevann. Det er også kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert Nordstrand Bad, Bekkelagsbadet og Sydstranda på Ulvøya.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
Fra boligen har du kollektiv transport i gå avstand.
Ca. 6-8 minutters gangavstand til Simensbråten bussholdeplass med buss 23 Lysaker og 34 Tåsen hvorav sistnevnte tar deg til sentrum på ca. 20 minutter. Buss 23 tar deg til Ryen T-bane på ca. 4 minutter, og her finner du linje 1 Frognerseteren/Bergkrystallen og 4 Vestli via Majorstuen/Bergkrystallen.
Ellers er det også muligheter for å ta buss fra Brannfjellveien bussholdeplass, ca. 10 min i gåavstand fra boligen. Her er buss 34 Ekeberg hageby/Tåsen og 74

Jernbanetorget/Mortensrud.

DAGLIVARE OG SERVICETILBUD
Dagligvarehandelen kan gjøres ved Spar Simensbråten i Lyngveien 1. Tar ca. 10 minutter å gå. Koselig gåtur fra boligen til den hyggelige lokale kafè/restauranten Svingen.
En kort biltur på ca. 6 minutter tar deg til Holtet som tilbyr et meget godt serviceutvalg. Blant annet finner du delikatessforretningen Jacobs, Mester Grønn, Jernia, Kaffebrenneriet, Åpent Bakeri og Lofthus samvirkelag med byens beste pizza. Lambertseter storsenter er kun en 10 minutters biltur unna, ellers har du også Manglerud senter ca. 6 minutters kjøretur fra boligen samt Bryn senter ca. 10 minutter å kjøre.
I tillegg er det kort vei til Oslo sentrum med alt et rikt byliv kan tilby.

SKOLER OG BARNEHAGE
Leiligheten sogner til flotte Ekeberg barneskole og Brannfjell ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Kongshavn, Holtet og Lambertseter. Hakkebakkeskogen familiebarnehage, Lille Ekeberg barnehage og Vårveien barnehage ligger like i nærheten.

Det er for øvrig enkel adkomst til E6 og under 10 minutters reisetid med bil til Oslo sentrum, og ca. 40 minutters reisetid til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg fra 1973.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Stamhusveien 61D - Tilbygg kjeller
Saksnummer 201607003 - Byggesak
Mottatt sak 10.05.2016
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201607003

Stamhusveien 65 - Tilbygg bolig og utvendig bod
Saksnummer 201602747 - Byggesak
Mottatt sak 23.02.2016
Status Igangsettingstillatelse gitt

For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201602747

Brannfjellveien 71 - Underbygging av eksisterende tilbygg
Saksnummer 202313515 - Byggesak
Mottatt sak 08.09.2023
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313515

Stamhusveien 55 A-B - Tilbygg og bruksendring av kjeller
Saksnummer 202216601 - Byggesak
Mottatt sak 12.11.2022
Status Mottatt søknad om endring
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202216601

Brannfjellveien 43 B - Påbygg bolig
Saksnummer 201911412 - Byggesak
Mottatt sak 12.07.2019
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201911412

Stamhusveien 79 - Riving av gymsal - Ekeberg skole
Saksnummer 201207114 - Byggesak
Mottatt sak 13.06.2012
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201207114

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/151/144/16:
14.10.1953 - Dokumentnr: 13578 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1953 - Dokumentnr: 14048 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1957 - Dokumentnr: 14567 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 151 bnr 154
Overført fra: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1962 - Dokumentnr: 3725 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1962 - Dokumentnr: 3726 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1985 - Dokumentnr: 74475 - Urådighet
OVERDRAGELSE SKAL GODKJENNES AV STYRET
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1989 - Dokumentnr: 13233 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Stedsevarig rett til eksisterende innstallasjon
Overført fra: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.2024 - Dokumentnr: 1787772 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.11.1985 - Dokumentnr: 74475 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/20
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

26.05.2023 - Dokumentnr: 542098 - Reseksjonering
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/20
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Tilrettelegging: 19 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 509,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. april 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

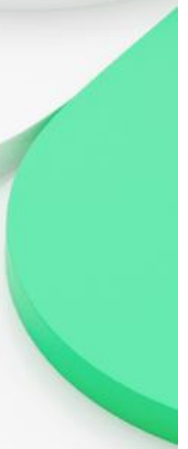
Vedlegg

Stamhusveien 59D

Stamhusveien 59 D
1181 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt 4-mannsbolig
Byggeår: 1954
BRA: 143 m^2
BRA-i: 143 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	6	20	2	1

Supertakst
GNR: 151 BNR: 144 SNR: 16

Kenneth Pettersen
Takstkonsulent1 AS

kh@takstkonsulent1.no
90140918

Stamhusveien 59 D
1181 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26270

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering: Terrengforhold

Oppsummering

Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Tidligere eier har lagt ny drenering rundt leiligheten i 2001 (hentet fra tidligere salgsoppgave, ikke verifisert)

Anbefalte tiltak

Det bør gjøres kontroll av innvendige konstruksjoner hver vår og høst. Terrengforholdene bør lede vann fra taknedløp og nedfall vekk fra grunnmuren, anbefalt skal det være 1:50 fall 3 meter ut fra grunnmur.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Dekke og etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, alder tatt i betraktning. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 21 mm. Totalt avvik er målt opp til 34 mm. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Synlig drenspapp m/topplist tilknyttet tilbygd del. Vegger under terreng tilknyttet opprinnelig del er antatt slammet og fuktsikret med Gudrong som er smurt på. Egenskapen til denne typen fuktsikring svekkes for hvert år. Fuktsikringen har oversteget minste forventede brukstid.

Anbefalte tiltak

Det bør gjøres kontroll av innvendige konstruksjoner hver vår og høst.

Rom under terreng

Oppsummering

Kjelleren er idag innredet. Grunnmursveggene er utforede og dette begrenser besiktigelse og visuell kontroll. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg mot terreng i innredet rom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader (9,8%). et registreres feil oppbygging av påført vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i påforede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjøres tiltak for å fjerne innvendig dampsperre i påforede vegger.

Vinduer og dører

Oppsummering

2 vinduer ved inngangsparti mangler vannbrett/beslag i overkant. Risiko for vanninntregning. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen. Det registreres noe svertesopp i malingsoverflatene, det anbefales vedlikehold av fasader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. manglende adkomst og snø.

Anbefalte tiltak

Det bør gjøres årlig kontroll av takkonstruksjon for å kontrollere svanker og lignende.

Taktekking: Tilbygget del

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Påregnelig med utskiftninger av takshingel.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Fremlagt dokument opplyser at pipe og ildsted ble kontrollert og godkjent 19.06.2014. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år. TG-2 gis grunnet alder.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Eier opplyser at det ble utført et EL-tilsyn i 2017 og mindre avvik ble rettet.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag å sette inn waterguard e.l.

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av overflater

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er målt 10 mm fall fra terskel til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres noe fuktsveller på baderomsinnredningen. Tilstandsgraden settes til TG2 basert på dette avviket.

Oppsummering av ventilasjon

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad, kjeller

Oppsummering av overflater

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av eventuell membran.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende manssjetter. Plastsluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppsummering av sanitærutstyr

Overflaten i servanten har krakelert. Tilstandsgraden settes til TG2 basert på dette avviket.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er utforede grunnmursvegger på innsiden slik at det ikke er mulig å kontrollere grunnmur for riss og lignende. Utforede grunnmursvegger anses å være en risikokonstruksjon med tenke på begrensninger i visuell kontroll og skjulte feil/mangler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det settes inn inspeksjonsluker i hjørner etc. Fuktovervåkningsutstyr kan vurderes montert. Det bør gjøres kontroll/inspeksjon hver høst og vår.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Innredning og bruk av kjeller er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Det er ikke er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er i tillegg etablert egen utgang fra kjelleretasjen. 1 soverom i 2. etg. er opprinnelig kjøkken (flyttet til 1. etg.).

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det bør etableres stige/trappeadkomst til vinduene på soverommet da disse er plassert over 1,0 m fra gulv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.1.2025

Rapportdato
25.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nina Gisleberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kenneth Pettersen**
Firma: **Takstkonsulent1 AS**
Adresse: **Vesterheimsveien 2, 1712 Grålum**

Telefon: **90140918**
Epost: **kh@takstkonsulent1.no**

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Stamhusveien 59 D, 1181 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**151**	Bruksnr:	**144**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**16**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1954** - Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.
Boligtype: **Vertikaldelt 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Vertikaldelt, halvpart av tomannsbolig bygget i 1954. Bygningen antas fundamentert med betong/blokker til stedlige masser. Kantforsterket støpt plate på komprimerte, tilførte masser. Grunnmur av betong/blokker. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med asfalttakshingel e.l. (ikke besiktiget). Tilbygget del med skråtak av sperrer, tekket med asfalttakshingel, besiktiget fra soveromsvindu og bakkenivå.

Nåværende eier overtok boligen i 2002 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2017:
- Satt inn nytt vindu på et soverom i 2. etasje.

2016:
- Bygget nytt overbygg over deler av terrassen.

2015:
- Tapetsert/malt stuen i 1. etasje.
- Slipt/oljet gulv i stue, 1. etasje.
- Tapetsert/malt gangen i 1. etasje
- Montert ny benkeplate på kjøkken, ny oppvaskkum, ny platetopp og avtrekksvifte.
- Malt vegger, himling og kjøkkeninnredning.
- Bygget ny platting i enden av tomten..

2010:
- Tapetsert/malt soverom i 2. etasje.

2009:
- Forsikringssak på vannskade i kjelleren. Parketten ble skiftet.

2008:
- Satt inn ny peisinnsats.
- Bygget om kjelleren. Pigget ned gulvet. Gjort om vaskerom til bad. Gjort om bodarealer til soverom. Lagt gulvvarme og parkett. Flislagt gangen.

2006/08:
- Etablert trappeinngang til kjeller.
- Satt inn ytterdør til kjeller.

2006:
- Pusset opp gulv og vegger på bad, 1. etasje.
- Skiftet kledning mot øst.
- Pusset opp platting.

2002:
- Satt inn nytt kjøkken i 1. etasje.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Halvpart av tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	24	24	0	0	0
1. etasje	62	62	0	0	24
Kjeller	57	57	0	0	0
Totalt m²	**143**	**143**	**0**	**0**	**24**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	24	24	0	2 soverom.	
1. etasje	62	62	0	Entré, gang, trapperom, bad, kjøkken og stue med utgang til dels overbygget terrasse på ca. 24 m².	Kott
Kjeller	109	57	52	Trapperom, bad, 2 disponible rom, brukt som soverom og TV-stue	Bod/teknisk rom
Totalt m²	**195**	**143**	**52**		

Kommentar til arealberegning

Det er en halvpart av frittstående garasje oppført på felleseiendommen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Synlig drenspapp m/topplist tilknyttet tilbygd del. Vegger under terreng tilknyttet opprinnelig del er antatt slammet og fuktsikret med Gudrong som er smurt på. Egenskapen til denne typen fuktsikring svekkes for hvert år. Fuktsikringen har overstegt minste forventede brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjøres kontroll av innvendige konstruksjoner hver vår og høst.

6.2 Drenering: Terrengforhold

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	**TG-3**
Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Tidligere eier har lagt ny drenering rundt leiligheten i 2001 (hentet fra tidligere salgsoppgave, ikke verifisert)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjøres kontroll av innvendige konstruksjoner hver vår og høst. Terrengforholdene bør lede vann fra taknedløp og nedfall vekk fra grunnmuren, anbefalt skal det være 1:50 fall 3 meter ut fra grunnmur.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.3 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Bygningen antas fundamentert med betong/blokker til stedlige masser. Kantforsterket støpt plate på komprimerte, tilførte masser.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnmur av betong/blokker.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-IU**
Det er utforede grunnmursvegger på innsiden slik at det ikke er mulig å kontrollere grunnmur for riss og lignende. Utforede grunnmursvegger anses å være en risikokonstruksjon med tenke på begrensninger i visuell kontroll og skjulte feil/mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det settes inn inspeksjonsluker i hjørner etc. Fuktovervåkningsutstyr kan vurderes montert. Det bør gjøres kontroll/inspeksjon hver høst og vår.	

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur rundt trappeløpet til kjellerinngangen.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	**TG-1**

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at kjelleren ble innredet/pusset opp i 2007/2008.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Kjelleren er idag innredet. Grunnmursveggene er utforede og dette begrenser besiktigelse og visuell kontroll. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg mot terreng i innredet rom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader (9,8%). et registreres feil oppbygging av påforet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i påforede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det gjøres tiltak for å fjerne innvendig dampsperre i påforede vegger.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse i trekonstruksjoner på ca. 24 m². Konstruksjonen er lagt på grunn. Deler av terrassen er overbygget.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer er datert 1984, 1986, 2004, 2006 og 2016. Heve/skyvedør er datert 2005. Ytterdørene er datert 2003 og 2007.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ett nytt vindu i 2. etasje.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
2 vinduer ved inngangsparti mangler vannbrett/beslag i overkant. Risiko for vanninntregning. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Leiligheten ble påbygget og ombygget i 1973 (antar at det i den sammenheng, for helhetens skyld ble byttet panel på det lille som gjenstod av opprinnelige yttervegger. Panel på 2 av veggene av tilbygget ble byttet i 2006 ifb. utskiftning av vinduer og ny skyvedør.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen. Det registreres noe svertesopp i malingsoverflatene, det anbefales vedlikehold av fasader.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med asfalttakshingel e.l. (ikke besiktiget). Tilbygget del med skråtak av sperrer, tekket med asfalttakshingel, besiktiget fra soveromsvindu og bakkenivå.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-2**
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-2**
Ikke inspisert pga. manglende adkomst og snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjøres årlig kontroll av takkonstruksjon for å kontrollere svanker og lignende.	

6.11 Taktekking: Tilbygget del

Type tekking	Pappshingel
Taktekket på tilbygget er av asfalttakshingel.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med utskiftninger av takshingel.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Dekke og etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, alder tatt i betraktning. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 21 mm. Totalt avvik er målt opp til 34 mm. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Elementpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Murt peisinnsats.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Fremlagt dokument opplyser at pipe og ildsted ble kontrollert og godkjent 19.06.2014. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år. TG-2 gis grunnet alder.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

1. etasje: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjeller: Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk (2015 iflg. eier), belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, integrert stekeovn og keramisk platetopp. 5 fronter med glass.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning i kjeller ble montert i ca. 2018. Ny kjøkkeninnredning i 1. etg. ble montert i 2002. Oppgradert i 2015 med nye benkeplater, ny platetopp og nytt blandebatteri. Stekeovnen er fra ca. 2014.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Innredning og bruk av kjeller er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Det er ikke er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er i tillegg etablert egen utgang fra kjelleretasjen. 1 soverom i 2. etg. er opprinnelig kjøkken (flyttet til 1. etg.).	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det bør etableres stige/trappeadkomst til vinduene på soverommet da disse er plassert over 1,0 m fra gulv.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Tretrapp med sving mellom etasjene. Tette trinn. Mangler håndløper og rekkverk.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast og støpejern. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Våtrommene ble pusset opp i 2006 og 2007/2008.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Vannledninger av kobber og rør i rør, plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Våtrommene ble pusset opp i 2006 og 2007/2008.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**

Boligen har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Eier opplyser at det ble utført et EL-tilsyn i 2017 og mindre avvik ble rettet.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales på generelt grunnlag å sette inn waterguard e.l.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.22 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Himling med panel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2006. Arbeider utført av fagfolk og i egen regi.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er målt 10 mm fall fra terskel til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det registreres noe fuktsveller på baderomsinnredningen. Tilstandsgraden settes til TG2 basert på dette avviket.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Våtrom: Bad, kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne. Elektrisk styrt vifte.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at baderommet ble etablert i 2007/2008. Arbeider utført av fagfolk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.	

Anbefalte tiltak overflater

Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av eventuell membran.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Plastsluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Overflaten i servanten har krakelert. Tilstandsgraden settes til TG2 basert på dette avviket.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Elektrisk styrt vifte.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Øvrig: Overflater, generelt

Beskrivelse

2. etasje: Himlinger med malte plater og takess e.l. Vegger med malt panel og malt strietapet. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt til 2,48 m.
1. etasje: Himlinger med malte plater. Veger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,86 m - 2,2 m.
Kjeller: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater/tapet. Gulv med fliser og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt til 2,18 m/2,20 m.

En brukt bolig vil alltid kunne ha noe bruksslitasje. Det er ikke avdekket noe utover normal bruksslitasje.

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Renner og nedløp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Oppdragsnr.
36-0159/24

Selger 1 navn
Nina Gisleberg

Gateadresse
Stamhusveien 59D

Poststed
OSLO

Postnr
1181

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 21
Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 36-0159/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Arbeidet er gjort av faglært ex, har ikke dokumentasjon.
Arbeid utført av: ???

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er brukt Iltex plater og smøremembran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Garasjen er i dårlig forfatning, og bør renoveres/erstattes

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Skjevhet i gulv nevnes i tilstandsrapport

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Mus i en kort periode 2020, enkelt utryddet med musefelle. Maur forekommer på våren en kort periode

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alt av elektriske arbeider utført med meg som eier.
Arbeid utført av: Sinus elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: 2017 - Infratek Elsikkerhet AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 36-0159/24

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Endel arbeide utført av fagarbeidere for snart 20 år siden,har ikke lenger kvitteringer eller navn.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt tak ca 2020 på deler av huset i regi av samelet. Utvendig arbeid forøvrig er utført av faglærte og ufaglærte - kvittering og referanser mangler.

Arbeid utført av: ??

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mulighet for utleie I underetg. Ikke utlele dd

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller er bygget om

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brukesendring utbygget kjeller.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport

Filer

a51b8d88-5179-4471-b5f8-7a668f2e03bd-1.pdf

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 36-0159/24

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 36-0159/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 36-0159/24

Document reference: 36-0159/24

E-Signing validated

secured by nets

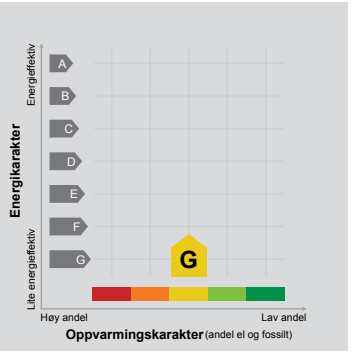
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Gisleberg	513c43fd86136ab267b1ae9 bb04a6dc6dd69667d	09.08.2024 12:13:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→ For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Stamhusveien 59D
Postnummer	1181
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	144
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80356862
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-6474
Dato	09.08.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk 13 229 kWh pr. år

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

11 109 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 600 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stamhusveien 59D
Postnummer: 1181
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 09.08.2024 7:26:27
Energimerkenummer: Energiattest-2024-6474

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 151
Bruksnummer: 144
Seksjonsnummer: 16
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80356862

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 23: 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.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0159/24 . Vår ref.: 6086-01-16 Dato: 01.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stamhusveien Sameie 1
Organisasjonsnr:	997403967
Seksjonseier:	Gisleberg, Nina
Medeier:	
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Stamhusveien 59 D, 1181 OSLO
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	151
Bnr.	144

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 84831929.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjoner med tilbygg blir fakturert for andel forsikringspremie og kommunale avgifter av sin tilleggsdel.

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 362,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Andel komm.avgift	576,00	
Forsikring tilbygg	486,00	
Fellesutgifter	2 300,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	950,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	7 680,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Einar Skarveland, e-post: stamhusveien-1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte 2023 i Stamhusveien Sameie 1

Avholdt: 10.03.2023 Sted: Stamhusveien 59

Møtet ble erklært for lovlig innkalt

Sak 1: **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder

Valgt: Andreas Flataker

1.2 Antall stemmeberettigede

Antall fremmøtte: 4
59a og c, 61 b og 61 d
Antall fullmakter: 3

1.3 Valg av person til å føre protokollen

Valgt: Andreas Flataker

1.4 Valg av to protokollvitner

Valgt: Einar Skarveland og Einar Rakstad

1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: **Andre saker**

2.1 Reseksjonering av seksjon nr 13 – Innsendt av styret.

Seksjon nummer 13 er leilighetene 59 A og C og delingen vil føre leilighetene tilbake i originale enheter, med ett seksjonsnummer hver.

Plantegning av hus 59 ble vist frem

Styret innstiller til deling av seksjonsnummer 13.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet hevet: 12:04

Protokollen undertegnes av:

/s/ Einar Rakstad Valgt av årsmøtet	Andreas Flataker /s/ Møteleder	Einar Skarveland /s/ Valgt av årsmøtet

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

protokoll ekstr...

Name	Date	Name	Date
Rakstad, Einar	2023-03-10	Flataker, Andreas W V	2023-03-10

Identification

bankID Rakstad, Einar

Identification

bankID Flataker, Andreas W V

Name	Date
Skarveland, Einar	2023-03-10

Identification

bankID Skarveland, Einar

SIGNICAT

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

VEDTEKTER

FOR

STAMHUSVEIEN SAMEIE 1

Gårdsnummer 151, bruksnummer 144 (Stamhusveien 53 – 61)
Organisasjonsnummer: 997403967

Revidert januar 2017. Endring/tillegg av §9 vedlikehold av hus og fellesarealer. Revidert mars 2017. Ny §13, § 15 og § 16. Vedtatt i ordinært sameiermøte 29. mars 2017.Revidert og vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.11.2018 Revidert 19.04.2022.

I. Om sameiet

§ 1 Eiendommene
Eiendommen gnr. 151, bnr. 144 i Oslo er oppdelt i eierseksjoner
Sameiet Stamhusveien 1 er oppdelt i 20 like store eierseksjoner, hver på en 20. part av sameiet.

§ 2 Sameiebrøk
Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av leilighetenes opprinnelige boareal. Ved beregningen er det sett bort fra utvidelser i form av innredning av kjeller eller påbygninger, så langt disse er bekostet av seksjonens eier og ikke av Stamhusveien sameie 1.

§ 3 Om eierforhold
Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon.
Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.
Det er anledning til å slå sammen leiligheter ved siden av hverandre.

§ 4 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Ved overdragelse av seksjon, såvel frivillig som tvungen, skal styrets samtykke innhentes. Samtykke kan bare nektes på saklig grunnlag.

Styret skal ha melding ved utleie av seksjonen, men kan bare nekte når det foreligger saklig grunn til det. Varer utleien lenger enn tre år skal styret ha ny melding. Styret skal motta informasjon om leietakers navn, telefon og e-post.

Ingen seksjonseier har adgang til å kreve innløsning av sin seksjon eller oppløsning av sameiet. En seksjonseier kan heller ikke alene kreve utløsning av en annen seksjonseier, jfr § 7 om mislighold.

§ 5 Felleskostnader
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med tilleggsareal. Felleskostnader skal fordeles mellom

seksjonseierne etter sameierbrøken.

Følgende felleskostnader skal fordeles på avvikende måte:
For seksjoner med tilbygg beregnes årlig, i forbindelse med budsjettering, kommunale avgifter seksjonseier selv må betale. Kommunale avgifter for tilbygg betales a konto per måned sammen med felleskostnadene.

Forsikring av tilbygg inngår i sameiets felles forsikring av eksisterende bygningsmasse og blir betalt av sameiet. Den enkelte seksjonseier med tilbygg vil i januar hvert år få tilsendt en giro med innbetalingskrav for sitt tilbygg. Dette er beregnet ut fra størrelsen på tilbygget.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot en eller flere seksjonseiere for sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis hver måned (felleskostnadene).

§ 6 Vedlikeholdsfond
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold.

§ 7 Mislighold og lovbestemt panterett
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen i samsvar med reglene i eierseksjonslovens § 38, og i eierseksjonslovens tilfeller kreve fravikelse jf. § 39.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for seksjonseiernes egne pantelån til etter 80% av seksjonens verdi til enhver tid.

I tilfelle det oppstår uenighet om hva seksjonens verdi er, fastsettes den ved verditakst avholdt av takstmann som er medlem av Norges Takseringsforbund eller som er godkjent av forsikringsrådet.

§ 8 Kabel-TV-Nett
Seksjonseierne har i fellesskap eierskap til Kabel-TV-Nett, derunder forsterker plassert i Stamhusveien 57D.

§ 9 Vedlikehold av hus og fellesarealer
Seksjonseiers ansvar:

- Alt vedlikehold av tilbygg påhviler, uten unntak, den enkelte seksjonseier.
- Alt innvendig vedlikehold er seksjonseiers ansvar. Unntatt fra dette er brann- og/eller vannskader som faller inn under sameiets felles forsikring. Egenandelen må betales av den berørte seksjonseieren.
- Utvendig vedlikehold, utskifting og maling av seksjonens yttervegger,

vinduer, dører, takrenner, taknedløp og gjerder. Alle fire enheter i ett hus skal bruke samme fargekode på malingen (fargekode oppgis av styret).
- Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde sitt uteareal og bærer kostnadene ved dette vedlikeholdet.
- Utskifting og vedlikehold av elektrisk anlegg fra utvendig fordelingsskap (inntakssikring).
- Isolering av vegger og tak
- Trær, busker og hekker på sameiets eiendom (gjelder også eksklusivt område) skal pleies og ikke vokse utover på felles inn-utkjøringer (siktlinjer), kommunal sykkel og gangveier. Trær og busker skal ikke være høyere enn 4,5 meter fra bakken og diameter midt på treet skal ikke overstige 4 meter. Hekker skal ikke være høyere enn 1,8 meter.

Dersom den enkelte seksjonseier ikke utfører pålagt vedlikehold av bygning og uteareal som fastsatt ovenfor, kan styret gjennomføre dette arbeidet for seksjonseierens regning.

Sameiets annsvar:

- **Takbelegg på opprinnelig takflate.** Ved skifte av takbelegg vil sameiet dekke nytt takbelegg av rimelig standard, arbeidskostnader og eventuelt utskifting av takbord som er dårlige (dvs med råte på). Alle fire enheter i ett hus må ha samme takbelegg. Det kan kun velges takbelegg som leveres med garanti fra taktekker. Seksjonseierne i husene bestemmer hvilket takbelegg deres felles hus skal ha med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- **Beslag** på opprinnelig piper og ventilasjonspiper.
- **Vanninntak** frem til forgrening til hver leilighet.
- **Avløpsopplegg** frem til forgrening til hver leilighet.
- **Strøminntak** frem til og med utvendig fordelingsskap (inntakssikring)
- Sameiet har ansvar for å påse at **el- og brannsikkerheten** kontrolleres og iverksetter tilsyn hvert 5 år
- **Felles brannvarslingsystem**
- **Tv/Internett opplegg,** dvs. kabelanlegg frem til og med første tilkoplingsboks. Dekoder og modem er Canal Digitals eiendom og den skal ikke fjernes fra leiligheten.

Felles vei / porter/gjerder. Felles vei defineres som frem til opprinnelig inngang til B og D leilighetene.

§ 10 Forbedringer/endringer og påbygg

Ved påbygging skal det innhentes tillatelse fra bygningsmyndighetene og samtykke fra styret **før** arbeidet settes i gang. Styret kan ikke nekte igangsetting uten saklig grunn. Husets øvrige beboere og naboer i husene på hver side skal nabovarsles samtidig med at utbygger sender nabovarsel til tilgrensende grunn-numre. Utbygger skal også påse at naboer underskriver på at varsel er mottatt. Liste med signaturer leveres styret.

Fellesrom i kjeller kan oppdeles i 4 deler slik at hver seksjonseier får sin del, hvis det er enighet om dette. Skilleveggene skal settes opp i henhold til gjeldende brannforskrifter.

Styret skal informeres i forkant hvis seksjonseier ønsker å sette opp utebod, lekestue eller

lignende. Seksjonseier skal følge retningslinjene gitt av Plan- og bygningsetaten i Oslo. Retningslinjene er tilgjengelige på etatens nettsider eller i etatens servicesenter.

Ved bytte av ytterdør kan det fritt velges dørtype.

Ved utskifting av gammel panel eller ny panel på tilbygg, skal det brukes samme panel som opprinnelig, dvs. Vestlandspanel

Dersom kjøkkenet flyttes ned i første etasje, skal vegg mot naboen isoleres.

Arbeid på husene kan utføres fra kl 7 til kl 22 på hverdag og frem til kl. 18 dag før helligdag. Utenom denne tiden skal det ikke utføres arbeid som forstyrrer naboer.

All skade som påføres naboens hage, husets kabler, rørledninger osv., skal settes i stand av den som bygger.

Etter utbygging skal tomtearealet være istandsatt senest 2 år etter gravestart/ byggestart.

Ved påbygging/tilbygg skal seksjonseier sørge for at kapasiteten på eksisterende vann, avløp, strøm og renovasjon ikke reduseres som følge av påbygget/tilbygget. Dersom kapasiteten på eksisterende vann eller avløp eller strøm eller renovasjon må utvides eller legges separat, må seksjonseier selv bekoste dette.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tillnytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Ladepunktet må anlegges i tråd med gjeldende forskrifter.

§ 11 Piper/ildsteder

All bruksendring på felles pipeløp skal meldes til styret før noe endres. Dvs. montering av nytt ildsted eller fjerning av gammelt ildsted. Alt arbeid må utføres i henhold til de til enhver tid gjeldende brannforskrifter. A og B leilighetene deler pipeløp, det samme gjør C og D leilighetene. Ved endring av ildsted må den som gjør endringer forsikre seg om at brannforskriftene er fulgt i den tilstøtende leilighet som deler pipeløpet. De pipeløp som er avstengt med lukket pipetopp kan ikke brukes. Dersom det er ønske om å gjenåpne stengte pipeløp må den gjeldende seksjonseier finansiere halvparten av kostnaden for rehabilitering av pipeløpet med stålrør i henhold til gjeldende oppstillingsvilkår nivå 3. Det er styret som koordinerer en slik rehabilitering.

§ 12 Grunnmur/drenering

Utbedring/lufting/drenering av grunnmur påhviler den enkelte seksjonseier. Dette omfatter også opprinnelig bygning.

§ 13 Brannalarmanlegg

Sameiet har felles brannalarmanlegg. Brannalarmanlegget er sameiets eiendom og skal ikke demonteres eller flyttes på uten varsling til leverandør og styret. Det er kun leverandør av brannalarmanlegget som skal vedlikeholde og foreta utskifting av batterier. Seksjonseierne plikter å sette seg inn i gjeldende branninstruks og påse at alle beboere i sin enhet er kjent med denne.

§ 14 Bilplass på eksklusivt areal
Det er adgang til å anlegge bilplass/garasje på seksjonens eksklusive areal slik det er definert i § 16, med tilhørende kjørevei fra Stamhusveien. Sameiet har ansvaret for etablering og vedlikehold av kjøreveien frem til gangvei mellom B og D enhetene, mens kostnadene til evt. videre vei samt etablering av parkeringsplass/garasje skal dekkes av den/de seksjonseiere som ønsker veien/parkeringsplassen. Bilplass må opparbeides og markeres.

Kjøreveien skal være minimum 2,5 m bred (to meter og 50 cm). Veien skal gå midt mellom husene og midtlinjen skal måles ut fra husenes opprinnelige yttervegg, dvs. som husene ble bygget i 1954. For enhetene som grenser mot Ekebergsletta boligsameie (nr 53 A/B og 61 C/D), må veien i sin helhet anlegges på området til Stamhusveien sameie 1.

§ 15 Om adkomst til sletta
Det skal være port ut til Ekebergsletta. Den skal være plassert midt mellom B og D enhetene. Beboerne i A og C enhetene skal ha fri adgang gjennom denne porten.

§ 16 Om midlertidig eksklusiv bruksrett til uteområder tilhørende eierseksjon
Seksjonseierne har midlertidig eksklusiv bruksrett til uteområdet tilhørende eierseksjon, i henhold til oppmåling av tomtestørrelser referert i protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 16.september 1985, men på det vilkår av at seksjonseiere i A og C enhetene sikres fri adgang til sletta. Med dette menes at det skal være minimum 1 meter fri passasje frem til port i gjerdet. Det skal ikke settes opp hekk eller gjerde midt i delingslinjen mellom bruksrettsområdene.

§ 17 Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og katt.

§ 18 Plassering av avfallsbeholdere for husholdnings- og papiravfall
Renovasjonsetaten stiller krav om maksimum 10 meter avstand mellom stoppested for søppelbil og standplassen for avfallsbeholderne. Beholderne må derfor plasseres hos hhv. A og C enhetene, med en beholder på hver side av felles adkomstvei.

II. Om sameienes forvaltning

§ 19 Styret
Sameiet ledes av et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer, samt minimum 1 varamann. Funksjonstiden for lederen, de øvrige styremedlemmer og varamenn er to år, dog slik at leder og ett styremedlem står på valg et år og ett styremedlem neste år. Styrets leder velges i separat valg. Styret velger i sin midte varaformann og sekretær.

Styret i fellesskap forplikter seksjonseierne med signatur.

Styret må være fulltallig for å kunne treffe vedtak. Vedtak treffes med alminnelig flertall.
Styret skal føre protokoll.

Styret representerer seksjonseierne utad i alle saker.

Styret opptrer på seksjonseiernes vegne i saker nevnt under § 7. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 20 Årsmøtet
Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

Styret skal varsle seksjonseierne om årsmøtedato og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Hovedinnholdet i forslaget skal være beskrevet i møteinnkallingen.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseiere som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn to andre seksjonseiere.
Årsmøtet ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt av årsmøtet.

Det skal, under møteleders ansvar, føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal etter eventuell renskriving, underskrives av to av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Referat fra møtet skal omdeles seksjonseierne innen 4 uker fra møtet ble avholdt.

§ 21 Årsmøtets kompetanse
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjør styrelederens stemme. Har han ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekking.

§ 22 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Innkalling til årsmøte sendes primært per e-post, men per brevpost til de uten kjent e-postadresse. Innkalling sendes med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden og forslag som skal behandles på møtet. Styrets årsrapport med revidert regnskap skal følge innkallingen.

I det ordinære årsmøtet skal følgende behandles
1. Konstituering
2. Styrets årsmelding og regnskap
3. Godkjenning av årsregnskapet, inkludert spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Ansvarsfrihet for styret
5. Beslutte igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.
6. Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen
7. Eventuell godtgjøring til styret

8. Andre saker nevnt i innkallingen
9. Velge revisor
10. Velgestyreleder, styremedlemmer og varamenn.

Vedtak under punktene 5 og 6, krever 2/3 flertall.

§ 23 **Ekstraordinære årsmøter**
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

III. Om utfyllende bestemmelser og endringer av vedtektene

§ 24 For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6086
Stamhusveien Sameie 1

Velkommen til årsmøte i Stamhusveien Sameie 1

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:
23. mai 2024 kl. 18:00, Utendørs Stamhusveien .

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til vedtektsendring - Innsendt fra styret
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Stamhusveien Sameie 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Birgitte Junge / OBOS

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Gaurav Kapadia foreslås som protokollvitne

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 14 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 14 000.

Sak 6

Forslag til vedtektsendring - Innsendt fra styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det har vært litt uklarheter rundt ansvar ved utbygning i forhold til rør og avløp. Det samme ved sammenbygning av fasader og tak ved utbygning. Styret har vært i samtale med en advokat hos OBOS, som har sett på vedtektene våre på dette området. Sameiet har ansvar fra det kommunale anlegget til forgrening. Advokaten har derfor lagt fram følgende forslag til vedtektsendringer. Disse forslagene settes inn i § 10 Forbedringer/endringer og påbygg, se vedlegg med endringer i rødt.

Styrets innstilling

Sameiet vedtar forslag til vedtektsendring.

Forslag til vedtak

Innstilling til vedtektsendring vedlagt i saken vedtas.

Vedlegg

2. Instilling til vedtekstendringer, til årsmøte 2024.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen i Stamhusveien sameie 1 til årsmøtet i 2024

Valgkomiteen har konsultert med styret og flere kandidater til vervene og fremmer følgende innstilling til nytt styre. I fjor ytret avgående styremedlem Einar Rakstad at han tok gjenvalg for ett år, av en periode som vanligvis gjelder for to år. Valgkomiteen innstiller derfor en kandidat for styremedlem for ett år og gjør dette for å gjenopprette den opprinnelige strukturen. Denne strukturen ivaretar at det er en jevn balanse mellom sittende og nye styremedlemmer.

Nåværende styresammensetning etter årsmøtet i 2023:

· Styreleder Einar Skarveland for to år til 2025 – ikke på valg

· Styremedlem Einar Rakstad for ett år til 2024 – på valg

· Styremedlem Martin Nesvåg til 2024 – på valg

· Varamedlem Ivar Myhrvold til 2024 – på valg

Nåværende sammensetning av valgkomiteen etter årsmøtet i 2023

· Torunn Hasler valgt til 2025

· Leif Egil Buen valgt til 2024 – på valg

Valgkomiteens innstilling til valg 2024

Valgkomiteens innstilling reflekterer en ny sammensetning som ivaretar hensynet om å ha en bred deltakelse, med representanter fra nesten alle de fem husene i sameiet. Innstillingen ivaretar også en forbedring i forhold til kjønnsbalanse og har også representativitet fra nye sameiere.

Litt om de nye kandidatene:

Helle Jørgensen har styreerfaring fra tidligere sameie og ønsker å bidra med sin erfaring i Stamhusveien sameie 1. Lloyd Brazier er som Helle Jørgensen relativt nyinnflyttede i sameiet vårt og ønsker å bidra.

· Styreleder Einar Skarveland, Stamhusveien 61 B til 2025 – ikke på valg

· Styremedlem 2 år: Helle Jørgensen, Stamhusveien 53 B

· Styremedlem 1 år: Martin Nesvåg Stamhusveien 53 D

· Varamedlem: Lloyd Brazier, Stamhusveien 55 c

Valgkomiteen

· Torunn Hasler , Stamhusveien 57 B til 2025 - ikke på valg

· Leif Egil Buen Stamhusveien 57 C – gjenvalg til 2026

Oslo 15.april 2024

Med vennlig hilsen

Torunn Hasler og Leif Egil Buen

Innstilling

Styrets innstilling til styremedlemmer, vara og valgkomité, til årsmøtet 2024.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer mot forslaget til valgkomiteen.

Kommentarer og innspill til forslag fra valgkomiteen 2024.

Styret er ikke enig med valgkomiteens innstilling. Styret er skuffet over at Einar Rakstad ikke er blitt spurt av valgkomiteen om han ønsker å fortsette. Det er riktig at han ved forrige årsmøte tok verv for ett år, fordi han var usikker på om han ønsket to år. I år ble han ikke spurt av valgkomiteen, men han har gjort det klart at han ønsker å ta ett år til. Styret er veldig fornøyd med den arbeidsinnsatsen han gjør for sameiet, og ønsker at han skal fortsette. Martin Nesheim, som er på valg, har sagt til styret at han ikke ønsker verv som styremedlem på grunn av en hektisk hverdag. Han har gitt uttrykk for at han kan være varamedlem og styret er veldig fornøyd med det.

Vi er enig med valgkomiteen i at kjønnsbalanse er viktig for sameiet og at det må hensyntas, så sant det er noen som ønsker å stille til valg. Styret støtter valgkomiteens forslag til Helle Jørgensen.

Det er viktig for styret at styremedlemmene jobber godt sammen og at alle tar del i styrearbeidet. Styret mener at arbeidsfordelingen innad i styret i dag er god og vi ønsker å bruke kompetansen vår til å holde felleskostnadene våre, så lave som mulig.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for forslaget til styret.

Styrets innstilling til styremedlemmer og vara er:

· Styreleder Einar Skarveland, Stamhusveien 61 B til 2025 – ikke på valg

· Styremedlem 2 år: Helle Jørgensen, Stamhusveien 53 B

· Styremedlem 1 år: Einar Rakstad, Stamhusveien 61 D

· Varamedlem: Martin Nesheim, Stamhusveien 53 D

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for forslaget til styret.

Styrets innstilling til valgkomite er:

Valgkomiteen

· Torunn Hasler, Stamhusveien 57 B til 2025 - ikke på valg

· Kent Robert Angermo, Stamhusveien 55 A – 2. år til 2026

Roller og kandidater

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

- Helle Jørgensen

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

- Einar Rakstad

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

- Lloyd Brazier
- Martin Nesheim

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

- Kent Robert Angermo
- Leif Egil Buen

STYRETS ÅRSBERETNING 2023
Stamhusveien Sameie 1

Tillitsvalgte
På ordinært årsmøte 25.05.2023 til 02.06.2023 (digitalt) fikk styret følgende styresammensetning;

Einar Skarveland	styreleder	2023 - til 2025
Martin Nesheim	styremedlem	2022 - til 2024
Einar Rakstad	styremedlem	2023 - til 2024
Ivar Myhrvold	varamedlem	2022 - til 2024

Likestilling
Boligselskapets/Sameiets/Borettslagets styre består av 0 kvinner og 4 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i Selskapet.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av BDO AS. Kontaktperson hos OBOS er Andreas Flataker. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Takster og forsikringer
Selskapet består av adressene Stamhusveien 53, 55, 57, 59 og 61 i Oslo kommune med gnr. 151, bnr. 144. Husene er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Møtevirksomhet
Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter. Det er avholdt 4 styremøter i 2023.

Styret har i denne perioden arbeidet med følgende saker;

1. **Ekstraordinært årsmøte i Stamhusveien Sameie 1. februar 2023:** Saken var seksjonering av seksjon 13. Seksjonen er seksjonert og delt. I kartverket ble det seksjon 13 og 21.

2. **Tilbygg og vann/avløp i husene**: Styret har arbeidet med å se på en løsning som gjør at husene kan få en mer helhetlig løsning når noen skal bygge på og fordeling av kostnader ved oppgradering av vann- og avløps-anlegget til huset. Det er også viktig å se på hva som er sameiets ansvar / grensesnitt, når det blir bygd over det gamle anlegget og yttervegg blir flyttet. Dette har vært diskutert med en advokat og forslag til vedtektsendringer er lagt ved som følge av dette.

3. **Styreportal, Vibbo og Googlekonto:** Styreportal og Vibbo er implementert sommeren 2023. Googlekontoen er avsluttet og arbeidsmappene er tømt. Styret arbeider med å overføre arbeidsmapper til styreportal.

4. **Forsikring:** Styret har forespurt nye forsikringsselskap. Totalt sett er Gjensidige fortsatt billigst. Styret vil forhandle med Gjensidige på nytt, angående forsikringspremie.

5. **Tilbygg i 55 A:** Styret har jobbet en del med tilbygget i 55A i forhold til røranlegg og grensesnitt til andre seksjoner. På bakgrunn av dette og i samråd med advokat, legger styret derfor fram forslag til vedtektsendringer.

6. **Reparasjon av brudd i avløpsrøret i 53:** Etter tilbakeslag av avløpsvann i kjelleren i 53b, ble avløpsrøret filmet og det ble funnet brudd på røret rett utenfor ny stakekum i 53a.

7. **Møte med VAV:** Styret hadde møte med VAV angående overvann på sletta og utskifting av kommunale avløp og vannledninger i gata. VAV har ikke ansvar for overvann på sletta. Bakgrunnen er at sameiets rør fra husene er veldig gamle og av varierende kvalitet. Vi har innhentet pris på utskiftning av disse og prisen er veldig høy. Vi snakker om opptil kr. 500.000,- pr. avstikk og vi har totalt fem avstikk. Vi har snakket med VAV om rørene våre fra gata og inn til vår eiendom. VAV anbefaler at vi venter med oppgradering av våre rør til VAV skal oppgradere sitt anlegg i gata. VAV begrunner det med at da skal store deler av gata graves opp og våre rør kan skiftes ut samtidig. Kostnadsfordeling ble ikke diskutert. Styret har også sett på rørfornying av avløpsrør. Det gir oss ikke noe pga. at vannledningene ikke kan fornyes med rørfornying. Ryker vannledningen ute i gata, må vannledning graves opp og da kan vi i samme slengen skifte ut avløpsrør som ligger rett ved siden av vannrøret. Styre har besluttet å vente til VAV starter med oppgradering av anlegget i gata. Nød reparasjoner må påregnes i ventеperioden.

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer:

Ingen utbetalinger, utover styrehonorar.

Virksomheten art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Selskapet har for tiden ingen ansatte.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et Sameie.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under disse forutsetningene. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 184 292,-. Begrunnelsen for det unormalt store overskuddet, er at vi for inneværende år har betalt forsikring og TV / internett forskuddsvis (helår / halvår) istedenfor månedlig. Med den gamle betalingsplanen ville disse utleggene ha blitt betalt året i forveien og det ville ha ført til at regnskapet hadde vært tilnærmet lik null. Vi fortsetter med denne betalingsplanen også i framtiden.
Ellers, vises det til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 02.05.2024

Einar Skarveland
.....
Styreleder

Martin Nesheim
Styremedlem

Einar Rakstad
Styremedlem

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

Lån
Stamhusveien Sameie 1 har ikke lån.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

STAMHUSVEIEN SAMEIE 1
ORG.NR. 997 403 967, KUNDENR. 6086

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	661 152	558 084	655 945	707 000
Andre inntekter	3	10 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**671 152**	**558 084**	**655 945**	**707 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 974	-1 974	-2 000	-2 000
Styrehonorar	5	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-17 459	0	-6 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-54 165	-50 380	-54 000	-57 415
Konsulenthonorar	7	-13 784	-36 994	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-116 929	-108 455	-38 000	-38 000
Forsikringer		16 309	-147 169	-155 000	-163 749
Kommunale avgifter	9	-233 746	-195 248	-223 000	-278 674
Energi/fyring	10	-800	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-53 740	-112 592	-115 000	-125 667
Andre driftskostnader	11	-14 168	-17 919	-12 000	-12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-504 455**	**-684 731**	**-623 000**	**-706 505**
DRIFTSRESULTAT		**166 697**	**-126 647**	**32 945**	**495**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 595	17 750	14 000	18 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**17 595**	**17 750**	**14 000**	**18 000**
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		**184 292**	**-108 897**	**46 945**	**18 495**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		184 292	0		
Udekket tap		0	-766 561		

STAMHUSVEIEN SAMEIE 1
ORG.NR. 997 403 967, KUNDENR. 6086

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		65 241	223 647
Driftskonto OBOS-banken		151 892	191 230
SUM OMLØPSMIDLER		**217 133**	**414 947**
SUM EIENDELER		**217 133**	**414 947**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		368 630	184 338
SUM EGENKAPITAL		**368 630**	**184 338**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 433	18 675
Leverandørgjeld		-173 931	211 933
SUM KORTSIKTIG GJELD		**-151 498**	**230 608**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**217 133**	**414 947**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2024
Styret i Stamhusveien Sameie 1

Einar Skarveland Einar Rakstad Martin Nesheim

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	504 000
Andel kom.avgift	86 808
Forsikring tilbygg	70 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**661 152**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 974
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 974**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 14 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 344, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 459.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 375
Andre konsulenthonorarer	-4 409

SUM KONSULENTHONORAR	**-13 784**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 050
Drift/vedlikehold VVS	-13 950
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 929
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-116 929**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-162 247
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-70 224
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-233 746**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-800
SUM ENERGI / FYRING	**-800**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-478
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 344
Andre kontorkostnader	-3 454
Porto	-200
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-5 702
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-14 168**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	252
Renter bank	984
Andre renteinntekter	16 359
SUM FINANSINNTEKTER	**17 595**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i STAMHUSVEIEN SAMEIE 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til STAMHUSVEIEN SAMEIE 1.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: 3MIBF-5SIGS-BSMQN-758K3-BKY7I-BWM5G

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3M1BF-5SIGS-BSMQN-7S8K3-BXY7I-BWM5G

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Forslag til vedtektsendringer fra styret.

Det har vært litt uklarheter rundt ansvar ved utbygning i forhold til rør og avløp. Det samme ved sammenbygning av fasader og tak ved utbygning. Styret har vært i samtale med en advokat hos OBOS, som har sett på vedtektene våre på dette området. Sameiet har ansvar fra det kommunale anlegget til forgrening. Advokaten har derfor lagt fram følgende forslag til vedtektsendringer. Disse forslagene settes inn i § 10 Forbedringer/endringer og påbygg

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for forslaget.

«Dersom utbygging, ombygging eller påbygging berører eller endrer sameiets felles vann -og avløpsrør eller berører eller endrer opplegget for vann- og avløpsrør som andre seksjonseiere har ansvar for, plikter utbygger å avklare fremtidig grensesnitt og utskiftninger med styret og berørte seksjonseiere. Utbygger kan ikke bygge inn/skifte inntakspunkt eller andre rør og avløpsdeler andre seksjonseiere eller sameiet har ansvaret for, uten forutgående skriftlig samtykke. Hvis A-seksjon skal innrede kjeller, skal alle husets fellesrør i gulv og tak skiftes ut. Kostnaden med utskiftingen av husets fellesrør i seksjon A deles på husets seksjoner.»

«Utbyggende seksjonseier har ansvar for sammenbygging av fasadene eller
lignende der dette er nødvendig for å skape en helhet i bebyggelsen, og bærer alle kostnadene og risiko i tilknytning til dette.
Alle eiere har lik rett til utbygging og tilstøtende naboer kan ikke motsette seg dette dersom det gjøres i tråd med øvrig utbygging i sameiet og tillatelsen gitt fra styret og plan og bygg.»

Det blir mer og mer fokus på strømforbruk og flere går til anskaffelse av varmepumpe. I møte med advokaten, tok styret derfor også opp spørsmålet om plassering av varmepumpe med hensyn til naboer. Utedelen kan generere noe støy og vibrasjoner. Forslag fra advokat legges inn § 10.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for forslaget.

Varmepumper:
«Det er tillatt med montering av varmepumper på fasaden der varmepumpe ikke kan sjenere naboer med støy, vibrasjoner o.l. De nærmeste naboer skal varsles i god tid før montering skjer.
Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av den enkelte seksjonseier. Sameiet kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.
Utedelen må plasseres slik at det minimerer støy og vibrasjoner i bygningsmassen. Den skal monteres med tilstrekkelig avstand fra nabovindu slik at støykrav oppfylles med rimelig margin»

Dagens paragraf i vedtektene.

§ 10 Forbedringer/endringer og påbygg

Ved påbygging skal det innhentes tillatelse fra bygningsmyndighetene og samtykke fra styret før arbeidet settes i gang. Styret kan ikke nekte igangsetting uten saklig grunn.
Husets øvrige beboere og naboer i husene på hver side skal nabovarsles samtidig med at utbygger sender nabovarsel til tilgrensende grunn-numre. Utbygger skal også påse at naboer underskriver på at varsel er mottatt. Liste med signaturer leveres styret.
Fellesrom i kjeller kan oppdeles i 4 deler slik at hver seksjonseier får sin del, hvis det er enighet om dette. Skilleveggene skal settes opp i henhold til gjeldende brannforskrifter.

Styret skal informeres i forkant hvis seksjonseier ønsker å sette opp utebod, lekestue eller lignende. Seksjonseier skal følge retningslinjene gitt av Plan- og bygningsetaten i Oslo. Retningslinjene er tilgjengelige på etatens nettsider eller i etatens servicesenter.

Ved bytte av ytterdør kan det fritt velges dørtype.

Ved utskifting av gammel panel eller ny panel på tilbygg, skal det brukes samme panel som opprinnelig, dvs. Vestlandspanel

Dersom kjøkkenet flyttes ned i første etasje, skal vegg mot naboen isoleres.

Arbeid på husene kan utføres fra kl 7 til kl 22 på hverdag og frem til kl. 18 dag før helligdag. Utenom denne tiden skal det ikke utføres arbeid som forstyrrer naboer.

All skade som påføres naboens hage, husets kabler, rørledninger osv., skal settes i stand av den som bygger.

Etter utbygging skal tomtearealet være istandsatt senest 2 år etter gravestart/ byggestart.

Ved påbygging/tilbygg skal seksjonseier sørge for at kapasiteten på eksisterende vann, avløp, strøm og renovasjon ikke reduseres som følge av påbygget/tilbygget. Dersom kapasiteten på eksisterende vann eller avløp eller strøm eller renovasjon må utvides eller legges separat, må seksjonseier selv bekoste dette.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tillnytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Ladepunktet må anlegges i tråd med gjeldende forskrifter.

Ny paragraf i vedtektene.

§ 10 Forbedringer/endringer og påbygg

Ved påbygging skal det innhentes tillatelse fra bygningsmyndighetene og samtykke fra styret før arbeidet settes i gang. Styret kan ikke nekte igangsetting uten saklig grunn.
Husets øvrige beboere og naboer i husene på hver side skal nabovarsles samtidig med at utbygger sender nabovarsel til tilgrensende grunn-numre. Utbygger skal også påse at naboer underskriver på at varsel er mottatt. Liste med signaturer leveres styret.
Fellesrom i kjeller kan oppdeles i 4 deler slik at hver seksjonseier får sin del, hvis det er enighet om dette. Skilleveggene skal settes opp i henhold til gjeldende brannforskrifter.

Styret skal informeres i forkant hvis seksjonseier ønsker å sette opp utebod, lekestue eller lignende. Seksjonseier skal følge retningslinjene gitt av Plan- og bygningsetaten i Oslo. Retningslinjene er tilgjengelige på etatens nettsider eller i etatens servicesenter.

Ved bytte av ytterdør kan det fritt velges dørtype.

Ved utskifting av gammel panel eller ny panel på tilbygg, skal det brukes samme panel som opprinnelig, dvs. Vestlandspanel

Dersom kjøkkenet flyttes ned i første etasje, skal vegg mot naboen isoleres.

Arbeid på husene kan utføres fra kl 7 til kl 22 på hverdag og frem til kl. 18 dag før helligdag. Utenom denne tiden skal det ikke utføres arbeid som forstyrrer naboer.

All skade som påføres naboens hage, husets kabler, rørledninger osv., skal settes i stand av den som bygger. Utbyggende seksjonseier har ansvar for sammenbygging av fasadene eller lignende der dette er nødvendig for å skape en helhet i bebyggelsen, og bærer alle kostnadene og risiko i tilknytning til dette.

Alle eiere har lik rett til utbygging og tilstøtende naboer kan ikke motsette seg dette dersom det gjøres i tråd med øvrig utbygging i sameiet og tillatelsen gitt fra styret og plan og bygg.

Etter utbygging skal tomtearealet være istandsatt senest 2 år etter gravestart/ byggestart.

Ved påbygging/tilbygg skal seksjonseier sørge for at kapasiteten på eksisterende vann, avløp, strøm og renovasjon ikke reduseres som følge av påbygget/tilbygget. Dersom kapasiteten på eksisterende vann eller avløp eller strøm eller renovasjon må utvides eller legges separat, må seksjonseier selv bekoste dette.

Dersom utbygging, ombygging eller påbygging berører eller endrer sameiets felles vann -og avløpsrør eller berører eller endrer opplegget for vann- og avløpsrør som andre seksjonseiere har ansvar for, plikter utbygger å avklare fremtidig grensesnitt og utskiftninger med styret og berørte seksjonseiere. Utbygger kan ikke bygge inn/skifte inntakspunkt eller andre rør og avløpsdeler andre seksjonseiere eller sameiet har ansvaret for, uten forutgående skriftlig samtykke. Hvis A-seksjon skal innrede kjeller, skal alle husets fellesrør i gulv og tak skiftes ut. Kostnaden med utskiftingen av husets fellesrør i seksjon A deles på husets seksjoner.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tillnytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Ladepunktet må anlegges i tråd med gjeldende forskrifter.

Varmepumper:
Det er tillatt med montering av varmepumper på fasaden der varmepumpe ikke kan sjenere naboer med støy, vibrasjoner o.l. De nærmeste naboer skal varsles i god tid før montering skjer.
Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av den enkelte seksjonseier. Sameiet kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.
Utedelen må plasseres slik at det minimerer støy og vibrasjoner i bygningsmassen. Den skal monteres med tilstrekkelig avstand fra nabovindu slik at støykrav oppfylles med rimelig margin

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24
Selskapsnummer: 6086 **Selskapsnavn:** Stamhusveien Sameie 1

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

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 Stamhusveien Sameie 1

Organisasjonsnummer: 997403967
Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:00, Utendørs Stamhusveien .

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Anne Birgitte Junge / OBOS

✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Anne B Junge ble foreslått som protokollfører, og Ivar Myhrvoll og Einar Rakstad foreslås som protokollvitner.

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 14 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 14 000.

✓ **Vedtatt.**

6. Forslag til vedtektsendring - Innsendt fra styret

Det har vært litt uklarheter rundt ansvar ved utbygning i forhold til rør og avløp. Det samme ved sammenbygning av fasader og tak ved utbygning. Styret har vært i samtale med en advokat hos OBOS, som har sett på vedtektene våre på dette området. Sameiet har ansvar fra det kommunale anlegget til forgrening. Advokaten har derfor lagt fram følgende forslag til vedtektsendringer. Disse forslagene settes inn i § 10 Forbedringer/endringer og påbygg, se vedlegg med endringer i rødt.

Styrets innstilling
Sameiet vedtar forslag til vedtektsendring.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Ikke vedtatt 10 stemmer for og 8 stemmer imot.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen i Stamhusveien sameie 1 til årsmøtet i 2024

Valgkomiteen har konsultert med styret og flere kandidater til vervene og fremmer følgende innstilling til nytt styre. I fjor ytret avgående styremedlem Einar Rakstad at han tok gjenvalg for ett år, av en periode som vanligvis gjelder for to år. Valgkomiteen innstiller derfor en kandidat for styremedlem for ett år og gjør dette for å gjenopprette den opprinnelige strukturen. Denne strukturen ivaretar at det er en jevn balanse mellom sittende og nye styremedlemmer.

Nåværende styresammensetning etter årsmøtet i 2023:

· Styreleder Einar Skarveland for to år til 2025 – ikke på valg

· Styremedlem Einar Rakstad for ett år til 2024 – på valg

· Styremedlem Martin Nesvåg til 2024 – på valg

· Varamedlem Ivar Myhrvold til 2024 – på valg

Nåværende sammensetning av valgkomiteen etter årsmøtet i 2023

· Torunn Hasler valgt til 2025

· Leif Egil Buen valgt til 2024 – på valg

Valgkomiteens innstilling til valg 2024

Valgkomiteens innstilling reflekterer en ny sammensetning som ivaretar hensynet om å ha en bred deltakelse, med representanter fra nesten alle de fem husene i sameiet. Innstillingen ivaretar også en forbedring i forhold til kjønnsbalanse og har også representativitet fra nye sameiere.

Litt om de nye kandidatene:

Transaksjon 09222115557518275761 Signert ABJ2, IM, ER

Helle Jørgensen har styreerfaring fra tidligere sameie og ønsker å bidra med sin erfaring i Stamhusveien sameie 1. Lloyd Brazier er som Helle Jørgensen relativt nyinnflyttede i sameiet vårt og ønsker å bidra.

· Styreleder Einar Skarveland, Stamhusveien 61 B til 2025 – ikke på valg

· Styremedlem 2 år: Helle Jørgensen, Stamhusveien 53 B

· Styremedlem 1 år: Martin Nesvåg Stamhusveien 53 D

· Varamedlem: Lloyd Brazier, Stamhusveien 55 c

Valgkomiteen

· Torunn Hasler , Stamhusveien 57 B til 2025 - ikke på valg

· Leif Egil Buen Stamhusveien 57 C – gjenvalg til 2026

Oslo 15.april 2024

Med vennlig hilsen

Torunn Hasler og Leif Egil Buen

Innstilling
Styrets innstilling til styremedlemmer, vara og valgkomité, til årsmøtet 2024.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer mot forslaget til valgkomiteen.

Kommentarer og innspill til forslag fra valgkomiteen 2024.

Styret er ikke enig med valgkomiteens innstilling. Styret er skuffet over at Einar Rakstad ikke er blitt spurt av valgkomiteen om han ønsker å fortsette. Det er riktig at han ved forrige årsmøte tok verv for ett år, fordi han var usikker på om han ønsket to år. I år ble han ikke spurt av valgkomiteen, men han har gjort det klart at han ønsker å ta ett år til. Styret er veldig fornøyd med den arbeidsinnsatsen han gjør for sameiet, og ønsker at han skal fortsette. Martin Nesheim, som er på valg, har sagt til styret at han ikke ønsker verv som styremedlem på grunn av en hektisk hverdag. Han har gitt uttrykk for at han kan være varamedlem og styret er veldig fornøyd med det.

Vi er enig med valgkomiteen i at kjønnsbalanse er viktig for sameiet og at det må hensyntas, så sant det er noen som ønsker å stille til valg. Styret støtter valgkomiteens forslag til Helle Jørgensen.

Det er viktig for styret at styremedlemmene jobber godt sammen og at alle tar del i styrearbeidet. Styret mener at arbeidsfordelingen innad i styret i dag er god og vi ønsker å bruke kompetansen vår til å holde felleskostnadene våre, så lave som mulig.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for forslaget til styret.

Styrets innstilling til styremedlemmer og vara er:

· Styreleder Einar Skarveland, Stamhusveien 61 B til 2025 – ikke på valg

· Styremedlem 2 år: Helle Jørgensen, Stamhusveien 53 B

· Styremedlem 1 år: Einar Rakstad, Stamhusveien 61 D

· Varamedlem: Martin Nesheim, Stamhusveien 53 D

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for forslaget til styret.

Styrets innstilling til valgkomite er:

Valgkomiteen

· Torunn Hasler, Stamhusveien 57 B til 2025 - ikke på valg

· Kent Robert Angermo, Stamhusveien 55 A – 2. år til 2026

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Helle Jørgensen

Følgende stilte til valg:
Helle Jørgensen

Styremedlem, (1 år)
Følgende ble valgt:
Einar Rakstad

Følgende stilte til valg:
Einar Rakstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lloyd Brazier

Følgende stilte til valg:
Lloyd Brazier
Martin Nesheim

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:
Kent Robert Angermo

Følgende stilte til valg:
Leif Egil Buen
Kent Robert Angermo

Transaksjon 09222115557518275761 Signert ABJ2, IM, ER

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Aase Rovik/Tore Myrum
Stamhusveien 59c

1181 OSLO

Lukerstuen, Kai Erik
Fjelltun veien 5

1472 FJELLHAMAR

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910101477	97/58465
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anatole Ouedraogo	3. oktober 1997

Arbeidssted : 151/0144 Stamhusveien 59c
Byggherre : Aase Rovik/Tore Myrum, Stamhusveien 59c, 1181 OSLO
Arbeidets art: PÅBYGG - TOMANNSBOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

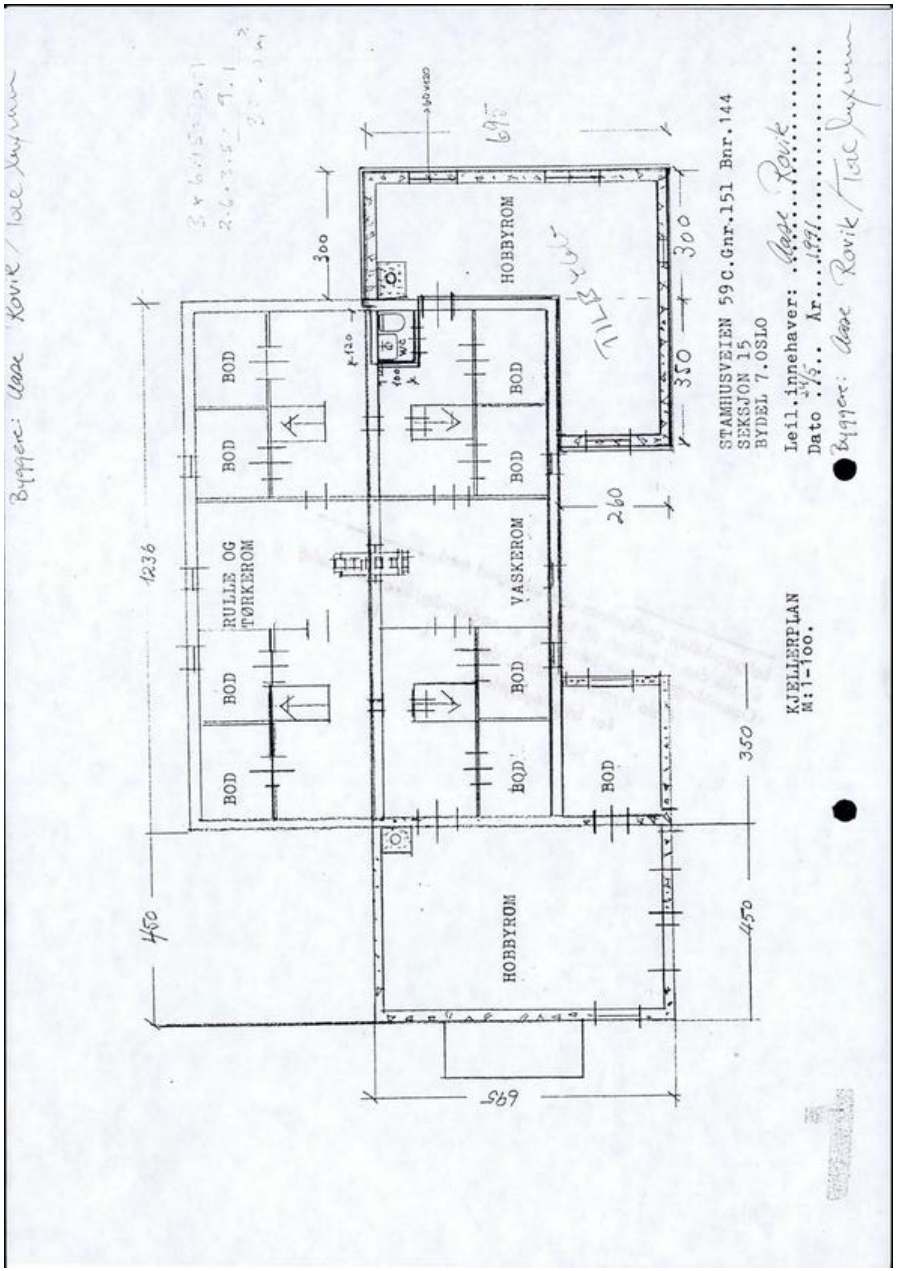
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

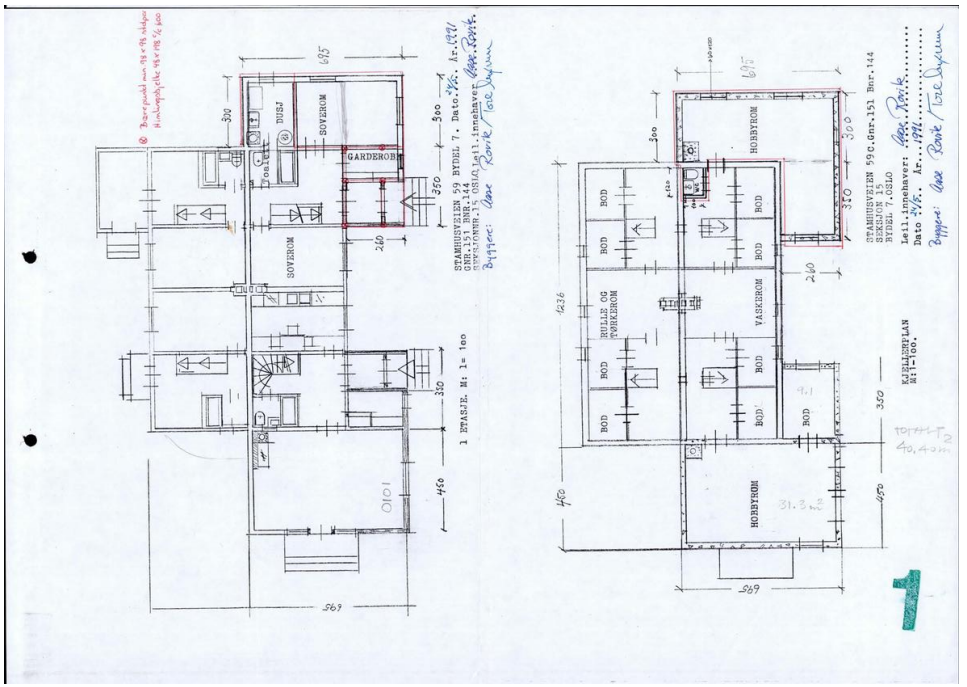
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

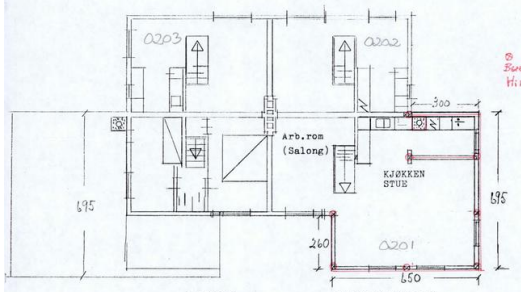
H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150


Byggere: Lise Kovik / Ida Jayaram
BOD
RULLE OG TØRKEROM
VASKEROM
HOBBYROM
HOBBYROM
1236
450
350
260
300
569
STAMHUSVEIEN 59C.Gnr.151 Bnr.144
SEKSJON 15
BYDEL 7.OSLO
Leil.innehaver: Lise Kovik
Dato 4/5.. Ar...1991
Byggere: Lise Kovik Ida Jayaram
KJELLERPLAN
M:1-100.

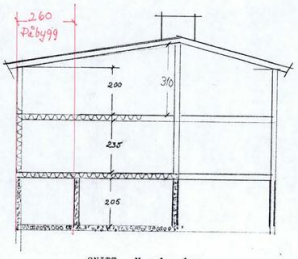

GARDEROB
SOVEROM
DUSJ
SOVEROM
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
RULLE OG TØRKEROM
VASKEROM
HOBBYROM
HOBBYROM
STAMHUSVEIEN 59 BYDEL 7. Dato.4/5. Ar.1991
STAMHUSVEIEN 59C.Gnr.151 Bnr.144
SEKSJON 15, OSLO Leil.innehaver: Lise Kovik
Byggere: Lise Kovik Ida Jayaram
1 ETASJE. M: 1= 100
KJELLERPLAN
M:1-100.



Stikkontakter min. 98 x 98 stk per
Himlingsbjelker 48 x 198.

2 ETASJE
M : 1 - 100

STAMHUSVEIEN 59 C.
Gnr.151 Bnr.144
Seksjon 15.
Leil.innehaver:. Lasse Rovik
Dato 24/6...År 1996.
Byggere: Lasse Rovik / Tore Myrum



SNITT. M : 1 - 100.
NORD - ØST.

STAMHUSVEIEN SAMEIE.

STAMHUSVEIEN 59 C
Gnr.151 Bnr.144
Seksjon 15

Leil.innehaver: Lasse Rovik
Dato 24/6.. År 1996..
Byggere: Lasse Rovik / Tore Myrum

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

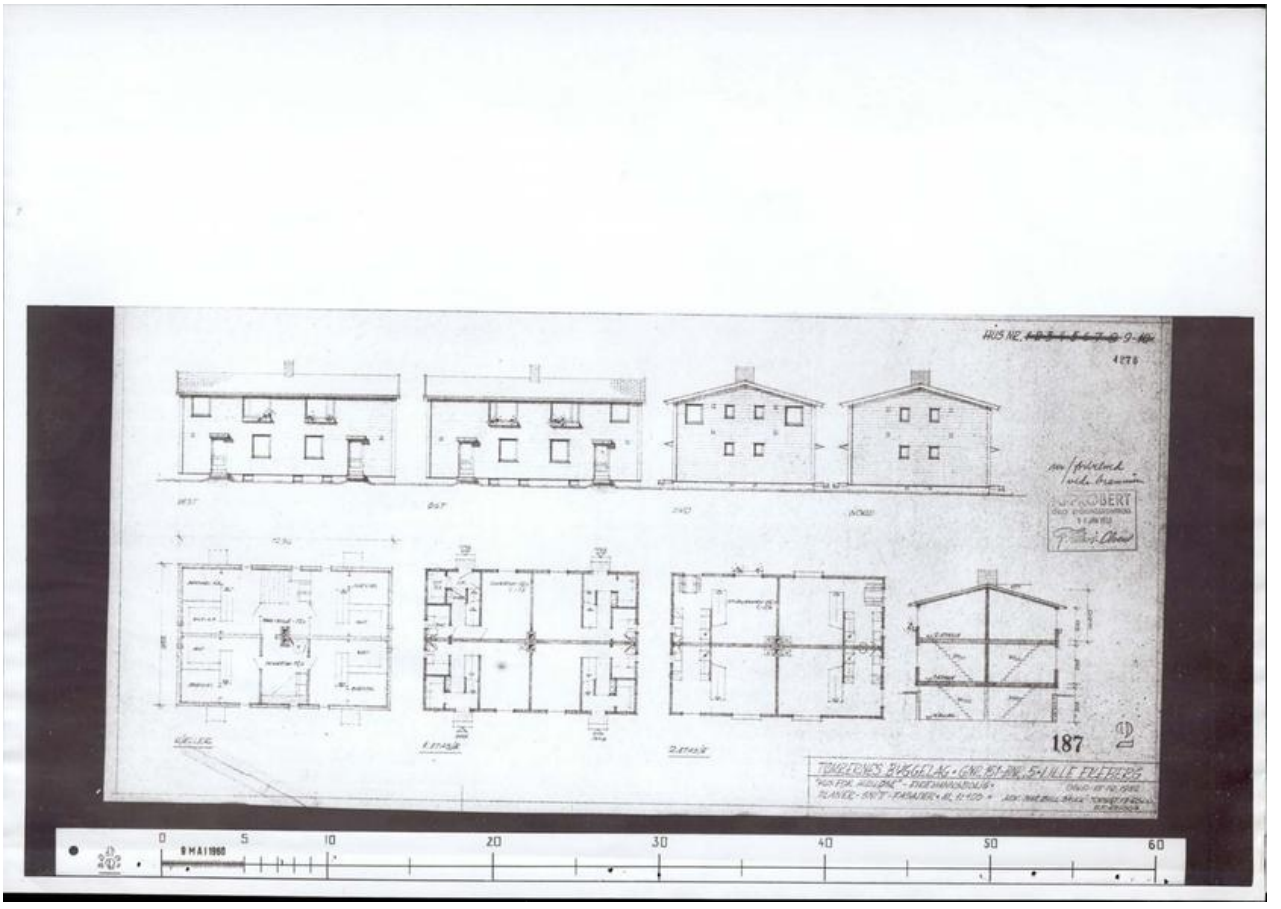
Følgebrev til leveranse

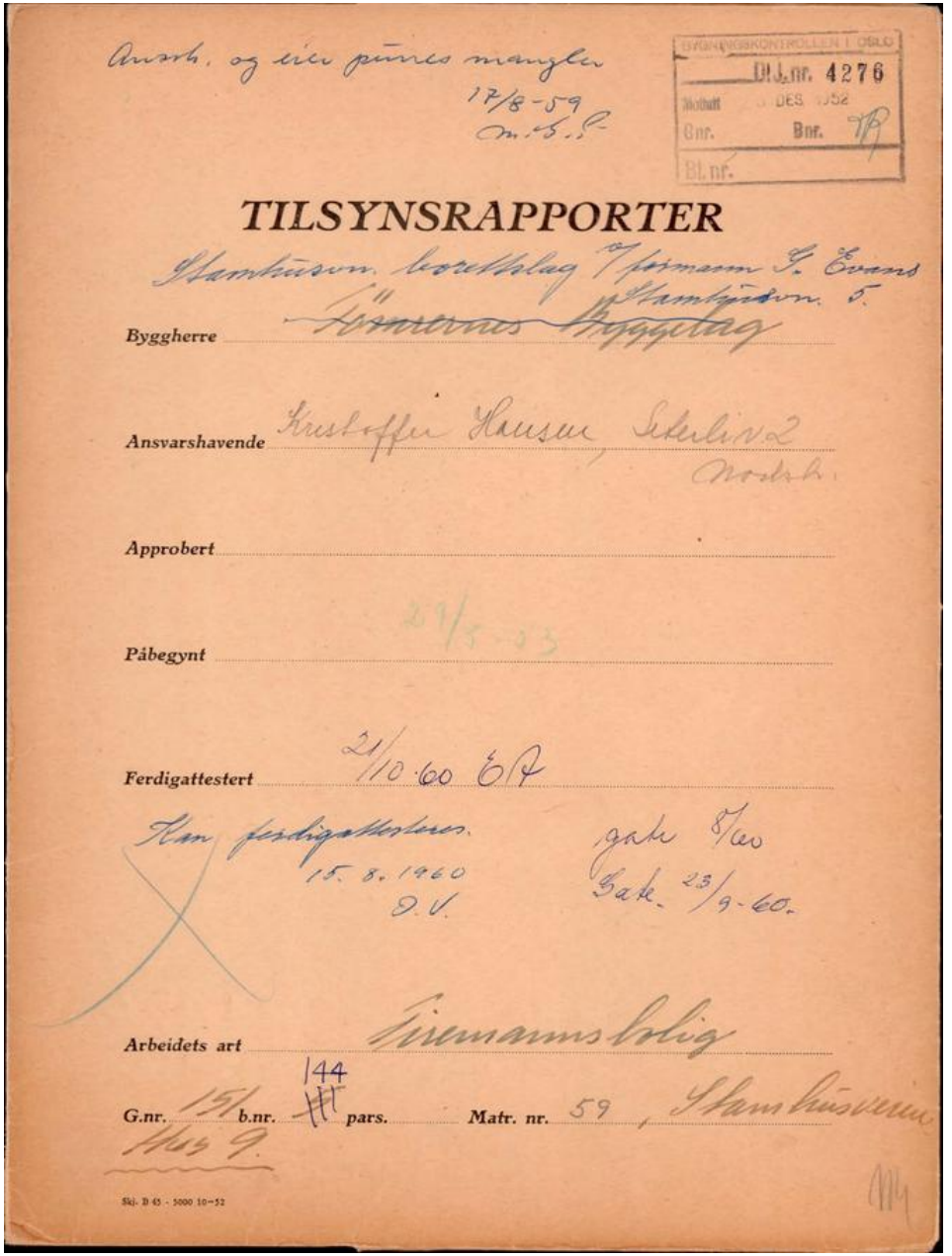
Ordrenummer:	195055
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	07.08.2024
Kontrollert av:	CA
Adresse:	STAMHUSVEIEN 59D
Postadresse:	1181 OSLO
Matrikkel:	0301-151/144

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 195055

post@ferdigattest.net - 2024 © Ferdigattest DA


HUS NR.
187
9 MAI 1960
0 5 10 20 30 40 50 60



Ansvh. og eier påmes mangler
17/8-59
O.S.P.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
DU.nr. 4276
Mottatt DES 1952
Gnr. Bnr. 78
Bl.nr.

TILSYNSRAPPORTER

Stamhusvn. borettslag v/formann G. Evans Stamhusvn. 5.

Byggherre ~~Tømrernes Byggelag~~

Ansvarshavende Kristoffer Hansen, Sekelisv. 2 Nordstr.

Approbert

Påbegynt 21/5-53

Ferdigattestert 21/10-60 E/R

Kan ferdigattestes. 15. 8. 1960 O.V.

gate 5/60
Gatt. 23/9-60.

Arbeidets art Firemannsbolig

G.nr. 151 **b.nr.** 144 III **pars.** **Matr. nr.** 59, Stamhusveien 1165 9.

Ski. D 45 - 5000 10-52

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Stamhusveien 59	Gnr. 151, bnr. 144	72/1886

Byggherre

Tor Skogen
Stamhusveien 59

Oslo 11

Ansvarshavende

Mura. Per L.Lund
Nordstrandveien 28

Nordstrandhögda

LOV/LEK

Dato

9.april 1973

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

O. Verndal
Bygningsinspektør

O.Verndal

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKJ. C-16. 10.000. ANDVORD.

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	195055
Leveransetype:	Plantegninger (Flermannsboliger)
Dokumentene er kontrollert:	07.08.2024
Kontrollert av:	CA
Adresse:	STAMHUSVEIEN 59D
Postadresse:	1181 OSLO
Matrikkel:	0301-151/144

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 195055

post@ferdigattest.net - 2024 © Ferdigattest DA

21/10-1960.

/EBA

Gnr. 151, bnr. 144, hus 9, Stamhusveien 59, Simensbråten 52/4276

Nybygg 15/8-1960

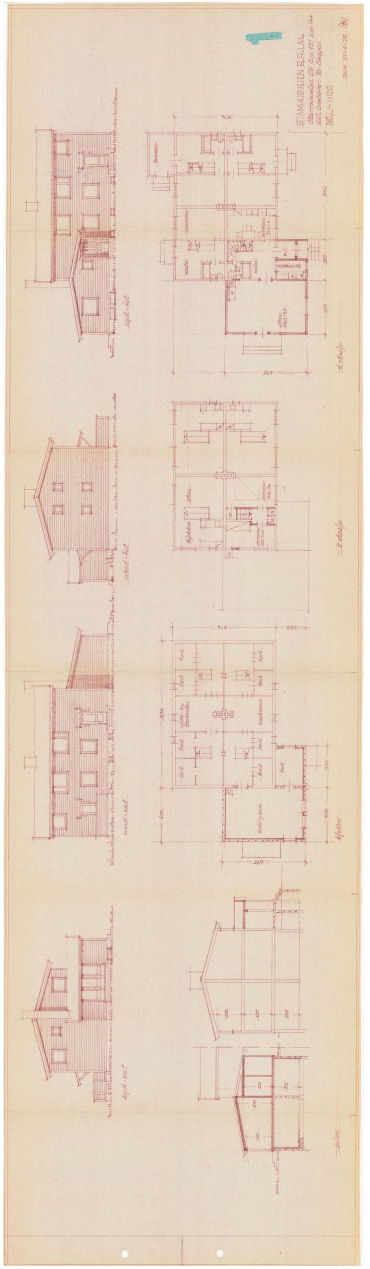
Firemannsbolig

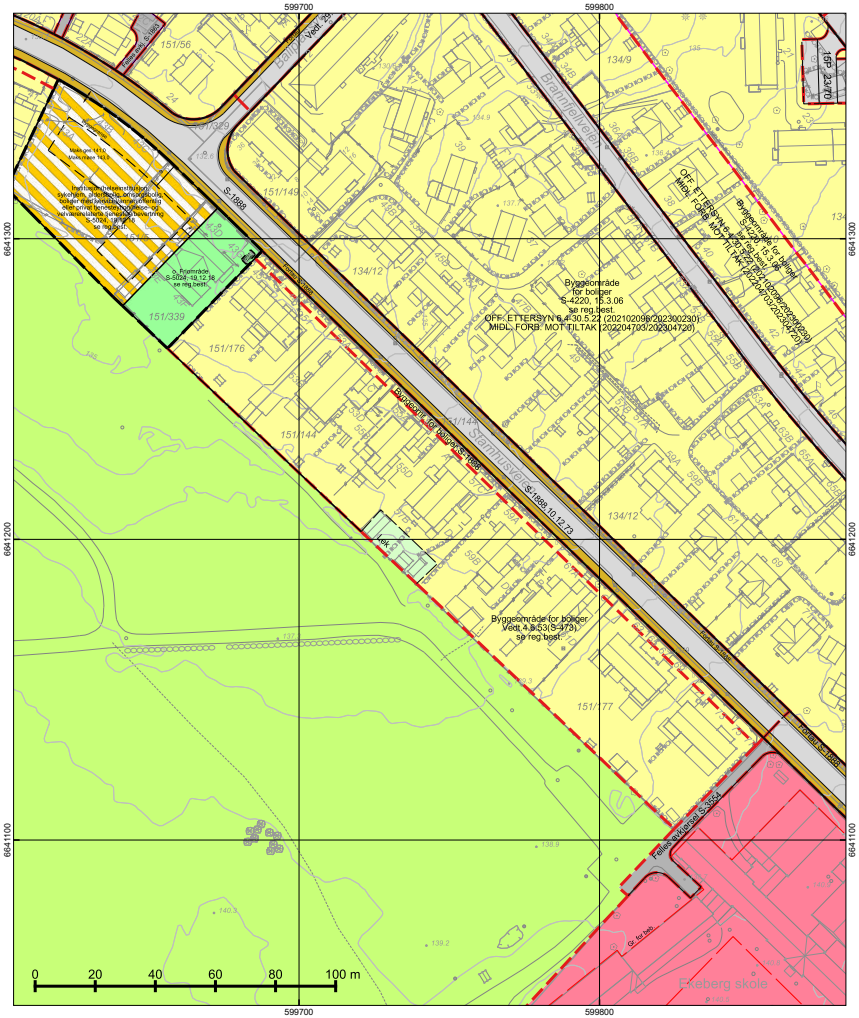
Stamhusveien borettslag, v/ formann G. Evans, Stamhusveien 5.

Arkitekt Ivar Bull Bauck, Torggt. 17, Oslo.

Tømrermester Kristoffer Hansen, Seterliveien 2, Nordstrand.

xxxxxxx
distriktsingeniør
T. Busch.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2024
Bruker: tas
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: 323062/ 86495809
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: STAMHUSVEIEN 59D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 151/144

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 3040 - Friområde

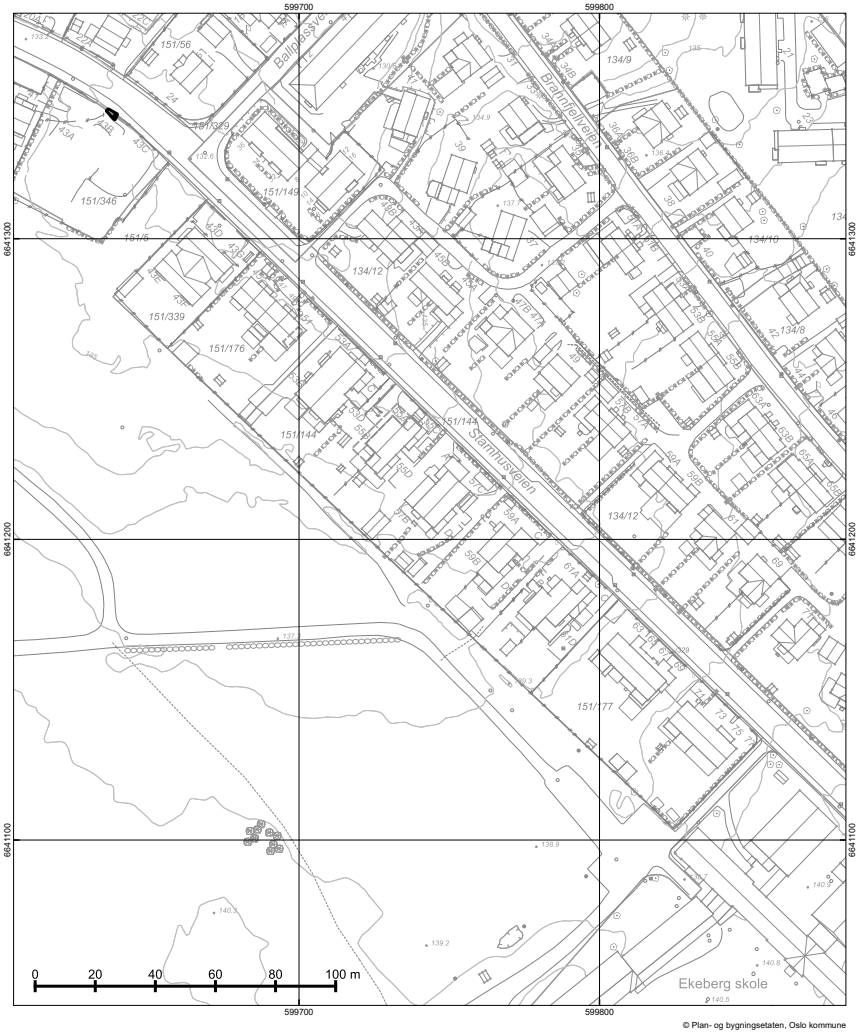
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

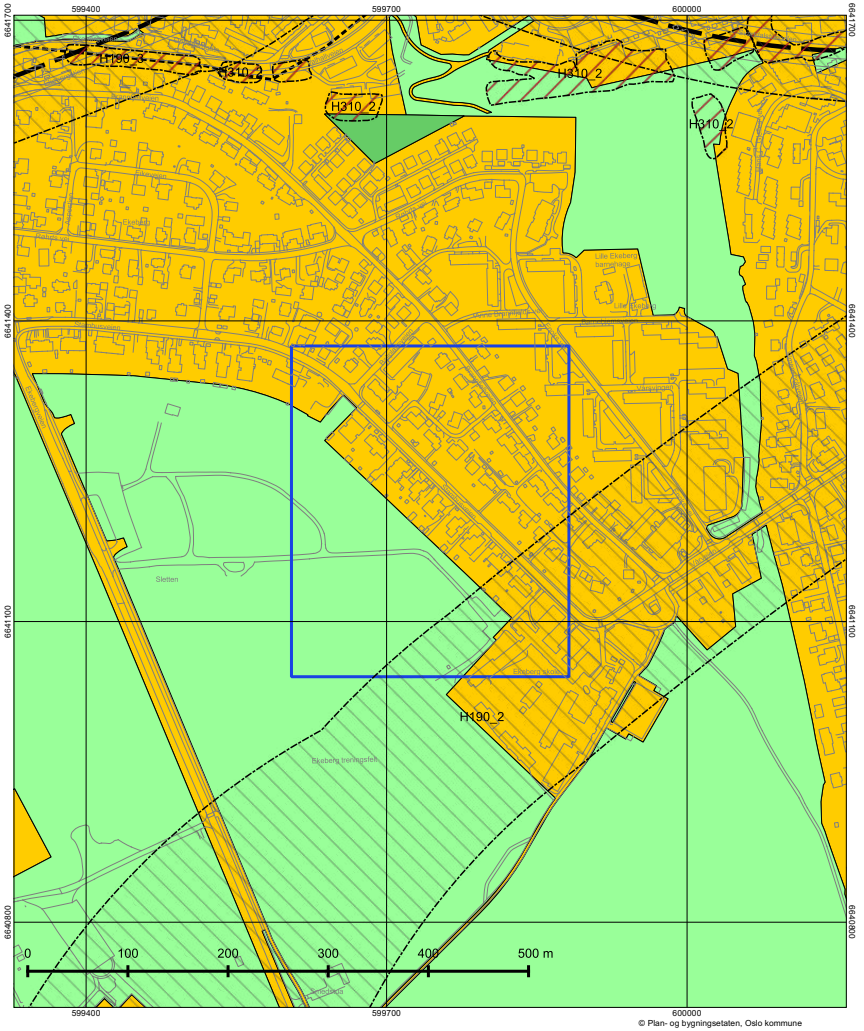
Dato: 07.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 323062/ 86495809
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: STAMHUSVEIEN 59D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 151/144

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: 07.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 323062/86495809
Deres ref.: 42404/ LANIL@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



Bruk den digitale byggesøknaden for fagfolk:

Raskt, enkelt og komplett

Vi fyller automatisk inn alle eiendomsopplysninger og planer, og gir deg relevante spørsmål for søknaden din.

Du får

- raskere fordeling av søknaden din til saksbehandler
- nyttig veiledning gjennom relevante spørsmål
- lettere komplette søknader

Hva inneholder den digitale byggesøknaden?

I den digitale byggesøknaden kan du søke om

- oppføring av småhus
- oppføring av større bygg
- endring av eksisterende bygg
  - påbygg
  - tilbygg
  - fasadeendring
  - bruksendring
  - balkong
  - loft

I den digitale rammesøknaden er alle spørsmålene tilpasset eiendommen du skal bygge på. Du fyller inn relevante opplysninger om byggeprosjektet, laster opp tegninger og kart som beskriver prosjektet, og lager gjennomføringsplan med ansvarsretter. Du kan lagre underveis og redigere søknaden før du sender den inn.

Alle som har fått en rammetillatelse, kan bruke den digitale byggesøknaden for å søke om igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.
Bruk de digitale søknadstjenestene for byggesaker du allerede er i gang med.

Søk digitalt på **oslo.kommune.no/byggesak**

Vi tilbyr bedriftsbesøk

- Ønsker du en demonstrasjon av den digitale byggesøknaden?
- Har du lyst å teste de nye søknadstjenestene våre?
- Ta kontakt på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse: Vahls gate 1, 0187 OSLO
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

V040653

I henhold til instruks godkjennes reguleringsplan innrammet med rød strek under forutsetning av at ingen protester innkommer.

V040653 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.06.1953
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195303332
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-473

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-1888

Endret reguleringsplan for Stamhusveien (690) og del av Vårveien (680) på Ekeberg.

S-1888 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.12.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356925
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Stamhusveien 59D

Nabolaget Lille Ekeberg/Ekeberg hageby - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.)	825 elever, 37 klasser	2 min 0.1 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	185 elever, 16 klasser	24 min 1.7 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	602 elever, 33 klasser	5 min 2.6 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.)	576 elever, 27 klasser	5 min 2.5 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	598 elever, 35 klasser	17 min 1.3 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	21 min 1.5 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	9 min 4 km

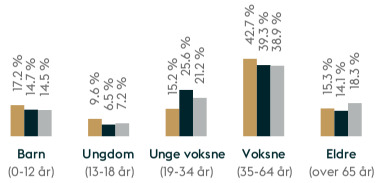
Offentlig transport

Ekeberg hageby	Linje 34	2 min 0.1 km
Ryen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.4 km
Sportsplassen	Linje 13, 16, 19	25 min 1.9 km
Bryn stasjon	Linje L1	6 min 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.9 km

Barnehager

Vårveien barnehage (1-5 år)	88 barn	4 min 0.3 km
Lille Ekeberg barnehage (1-5 å...	131 barn	6 min 0.5 km
Ekeberg idrettsbarnehage (1-5 ...	88 barn	13 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Ekeberg/Ekeberg hag.	1 602	703
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Ekeberg skole	2 min
Ekebergsletta	12 min
EVO Ryen	25 min
SATS Ryen	26 min

«Det er hyggelig her, fint for barna å vokse opp. Nært skog og mark, men også nært byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Gateparkering
Lett 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bislett kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14, 0459 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. Vårt kontor består av ambisiøse eiendomsmeglere, med lang erfaring fra salg av både små og store boliger. Vi leverer skreddersøm til våre kunder. Alle salg er unike på sin måte, og sammen med kunden legger vi en klar og tydelig salgsplan der vi følger hvert steg fra befaring til overtakelse.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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: 36-0159/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stamhusveien 59D 1181 OSLO

Betegnelse: Gnr 151, bnr 144, snr 16 (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