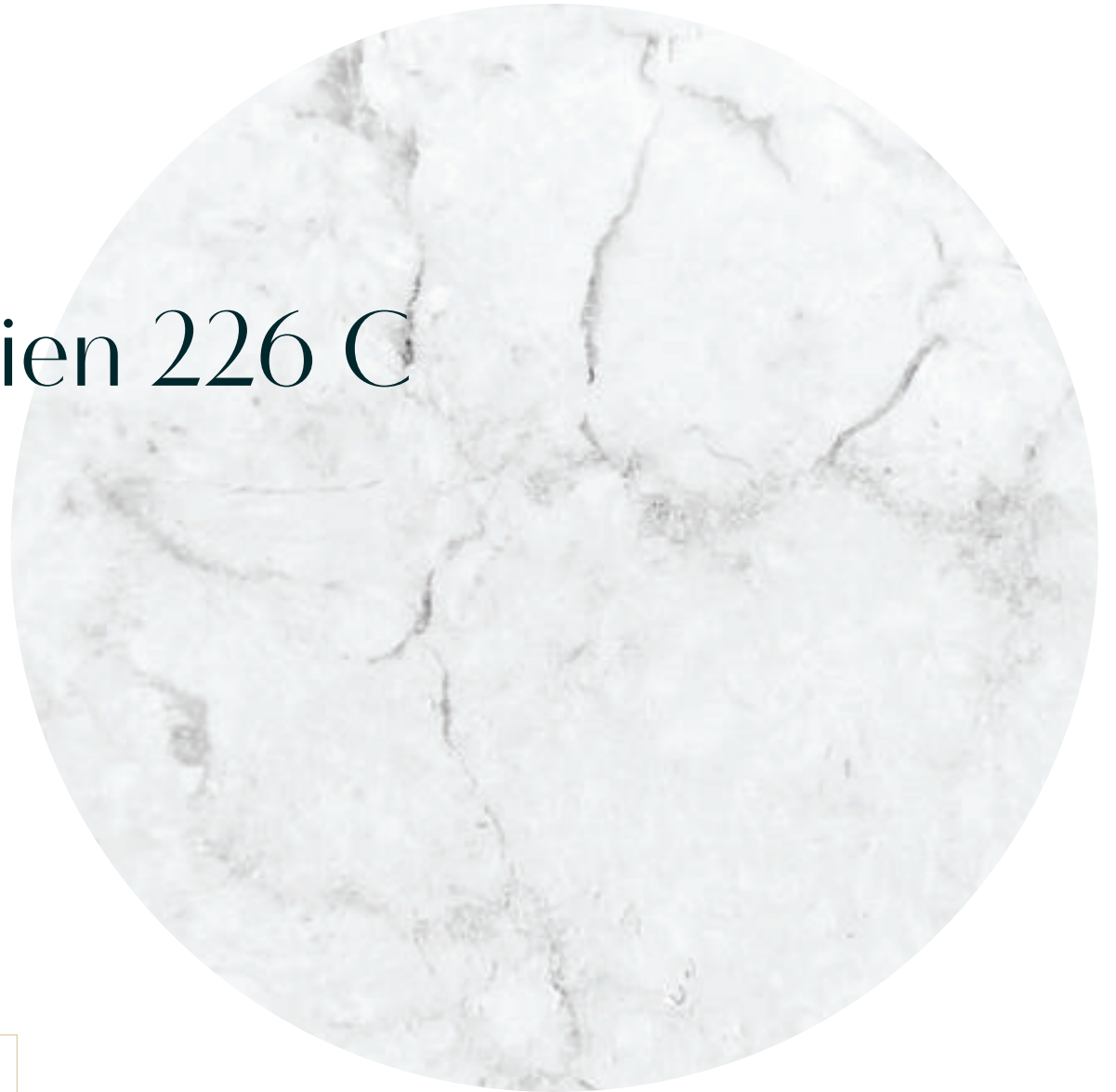


Ekebergveien 226 C



Velkommen til

Ekebergveien 226 C



Salgsoppgaven produsert 19. januar 2025

SÆTER TERRASSE/NORDSTRAND

Stor 2-roms med høy standard, terrasse på 15 m², garasjeplass, heis, gulvvarme og 2,9 m takhøyde. Oppusset i 2023.

Prisantydning	6 490 000,-
Omkostninger	173 890,-
Totalpris	6 663 890,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 246,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	1
Etasje	1.etg

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017
Megler	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no


ALL ABOUT YVES





Kort fortalt

- Særdeles attraktiv 2-roms med høy standard i et moderne bygg fra 2017. Sæter Terrasse har en svært sentral beliggenhet med Sæter Torg som nærmeste nabo. Her finner du et rikt utvalg av servicetilbud, butikker, spesialforretninger, serveringssteder og offentlig kommunikasjon.

- Heis
- Elko Plus
- Easy living
- Stort og delikat bad
- Gulvvarme i alle rom
- Balansert ventilasjon
- Overflateoppusset i 2023
- Soverom med walk-in closet
- Solrik markterrasse på 15 m^2
- Helt lukket bod på 8 m^2 i eget rom
- Garasjeplass med perfekt beliggenhet
- Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet
- Stue på 33 m^2 med takhøyde på 2,9 meter
- A-konto fyring og varmtvann, internett/kabel-TV er inkl.
- Lekkert fransk kjøkken fra Mobalpa med integrerte hvitevarer

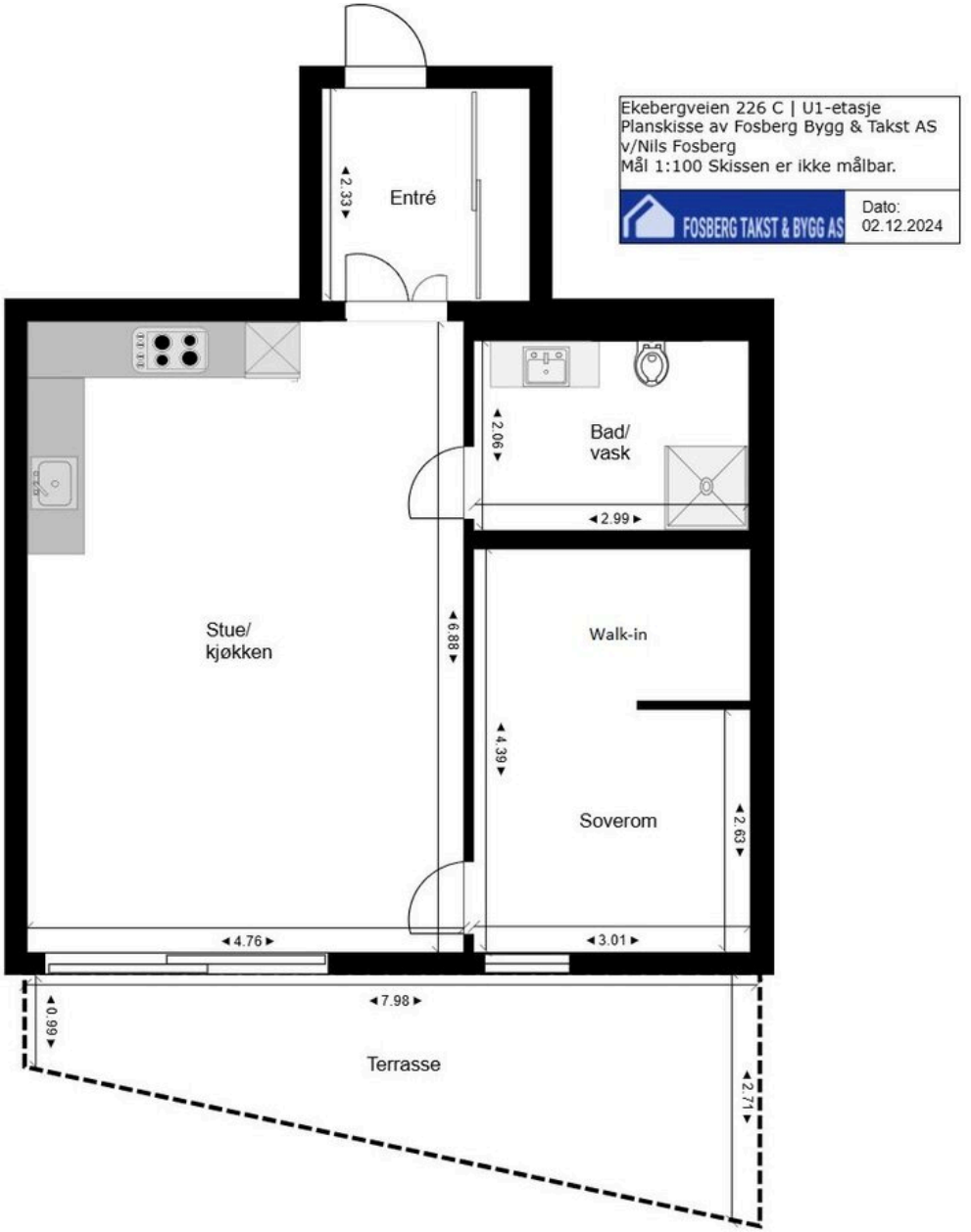
Arealer og innhold

BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom
TBA: 15 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod


Ekebergveien 226 C | U1-etasje
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.
FOSBERG TAKST & BYGG AS
Dato:
02.12.2024
Entré
2.33
Bad/
vask
2.06
2.99
Stue/
kjøkken
6.88
Walk-in
4.39
Soverom
2.63
4.76
3.01
7.98
0.99
Terrasse
2.71


EGON


ALARM
SUMMIT










ALL ABOUT YVES


ALL ABOUT YVES












STOY


STOY







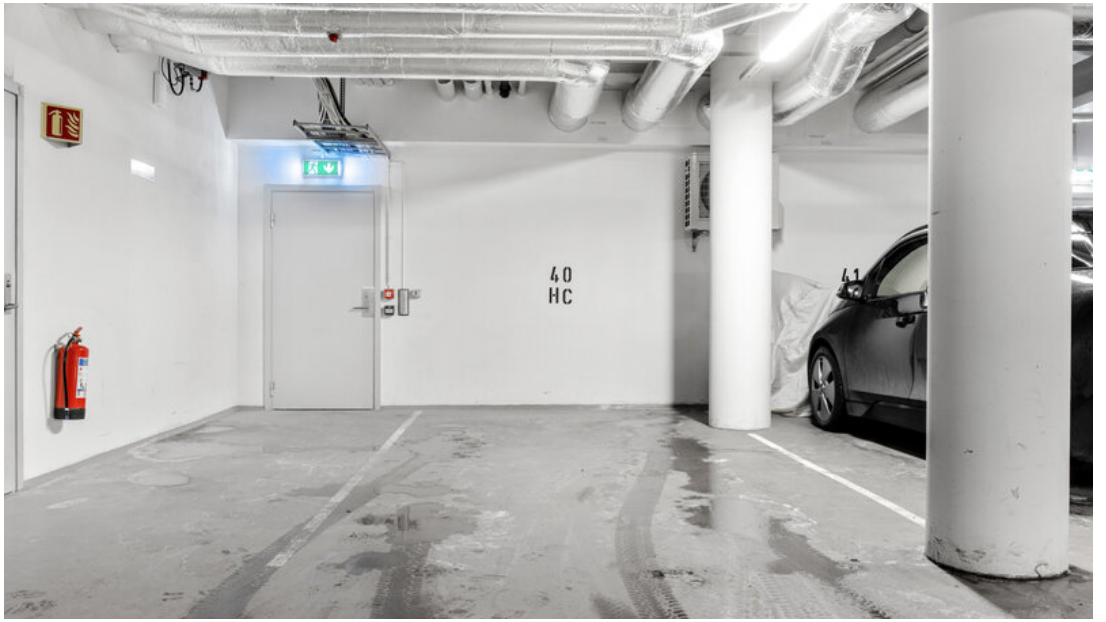

SANTA CRUZ
IT WAS IMPORTANT, WRIGHT
I KNEW


SANTA CRUZ
IT WAS IMPORTANT, WRIGHT
I KNEW








40
HC
41






W.B.OMSON
SÆTER TORG


NORLAKS




Sæter
#


REMA 1000
7-23
REMA 1000




GUTTA PÅ HAUGEN


Poppel

Informasjon

Ekebergveien 226 C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0742/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ekebergveien 226 C, 1162 OSLO
Gnr 183, bnr 182, snr 3 (ideell andel 1/1) / Gnr 183, bnr 182, snr 1 (ideell andel 1/44) i Oslo kommune

Selger
Christoffer Liven Dutheil

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
163 490,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
173 890,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 653 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 663 890,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 15 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom/walk-in.

I tillegg medfølger kjellerbod på ca. 8 m². Boden ligger i eget rom med dør og har 3 meter takhøyde. Sportsbodene er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene.

Moderne 2-roms fra 2017 med høy standard. Sameiet ligger i et meget attraktivt og urbant satsingsområde i Bjørvika. Kort vei til bla. Meny dagligvare, Apotek1 og Vinmonopolet samt nærhet til alt Oslo har å by på av restauranter, uteliv, butikker, badeplasser, parker og kollektivtilbud.

Standard

Moderne 2-roms i et nybygg fra 2017. Bygget har alle moderne kvaliteter som blant annet heis, balansert ventilasjonsanlegg, gulvvarme, fyring og varmtvann inkl. i felleskostnader. Leiligheten ble ytterligere oppgradert og overflateoppusset i 2023 fremstår som svært velholdt. Tilstandsgrad 0 og 1 (TG0 og TG1) på alle vesentlige punkter i tilstandsrapporten. Glatte malte overflater på vegg og himling samt pen enstavs eikeparkett på alle gulv med unntak av bad og gang. Delikat flislagt bad. Stilren kjøkkeninnredning fra Mobalpa med integrerte hig-end hvitevarer og stein benkeplate. Brann- og lydklassifisert entrédør. Balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken og tilførsel av frisk luft gjennom ventiler i oppholdsrom. Malte trevinduer og terrassedør fra 2016 med 3-lags glass og aluminiumsbelagt utside. Sikringsskap med hovedsikring på 63 ampere og 10 fordelingskurser sikret med jordfeilautomater. Sentralt brannvarslingssystem med sprinkleranlegg og brannslukningsapparat tilgjengelig. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Entré/gang
Romslig entré med god plass til yttertøy og porttelefon med kamera. Stor plassbygget skyvedørsgarderobe med speilfronter. Adkomst til stue.

Stue/kjøkken
Stort og sosialt oppholdsrom på ca. 33 m² med stue og kjøkken i åpen løsning, hele 2,9 meter takhøyde, store vindusflater, utgang til terrasse og god plass til sittegruppe og spisebord.

Kjøkkeninnredning
Stilrent kjøkken fra franske Mabalpa med integrerte high-end hvitevarer og stein benkeplate med oppvaskkum i kompositt. Hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp, og kombi- kjøle og fryseskap. Avtrekksventilator tilknyttet balansert ventilasjon. Waterguard montert.

Balkong
Delvis overbygget, solrik og sydvendt markterrasse på 15 m² vendt mot en rolig sidegate. Svært god pod plass til utemøblement og grill. Balkongen har dekke med terrassebord og brystning i glass, omkranset av grønne busker og småtrær på utsiden av glasset.

Soverom/walk-in
Innbydende soverom på ca. 13 m². Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord med videre adkomst til walk-in med åpen innredning og skillevegg i

glass. Soverommet vender, som resten av leiligheten, mot en trafikkfri sidegate.

Bad/vaskerom
Delikat flislagt bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet inneholder vegghengt wc, dusjnisje med regndusj, håndusj og glassdører, speil, servant med skuffer og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk via balansert ventilasjon og luftespalte under dør.

Parkering

Det følger 1 parkeringsplass (nr. 40) i felles garasjeanlegg med seksjonen.

Garasjeplassene er organisert som ideelle eierandeler i seksjon nr. 1 – næringsseksjon garasjeplasser. Det er 3 av garasjeplassene som er øremerket til handicap-parkering. Dersom noen får tildelt parkeringsplass som er beregnet for HC-parkering og ikke har funksjonshemming som tilsier nødvendigheten av slik plass, plikter man å bytte plass etter styrets anvisning dersom annen seksjonseier har dokumentert behov for HC-plass.

Garasjeseksjonen (snr. 1) skal dekke sine egne driftskostnader ved at den enkelte parkeringsplass betaler et månedlig beløp på kr 150,-. Innbetalingsbeløpet kan endres i takt med eventuell økning av kostnadene til drift og vedlikehold av denne seksjonen. Ekstra bod utover det som følger seksjonen opprinnelig, skal betale kostnadsdekning med kr 50,- pr måned.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?
- 2023

Hvor lenge har du eid boligen?
- 1 år og 4 måneder

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Vært fukt i kjeller/bodområde,men er utarbeidet gjennom sameiet. Ikke gjeldende PT.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært. Vært en lekkasje i garasje/bod,men dette har sameiet ordnet opp i. Ikke affektert min leilighet eller garasje.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Nils Fosberg

Byggemåte

Gjennomgående 2-roms leilighet i underetasje med adkomst via felles trappeoppgang. Det er heis i bygget og felles underjordisk garasjeanlegg. Boligen består av entré, bad/vaskerom, åpen stue/kjøkkenløsning og ett soverom. Fra stue er det utgang til terrasse. Leiligheten holder god bruksstandard og har pene overflater. Det er ikke avdekket alvorlige feil eller mangler ved befaringen. Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TGUI: Bygning generelt | Andre innvendige forhold | Varmtvannstank.
TG 2: Bad-innredning | Elektrisk anlegg.

TG 3: Ingen.

Tilstandsgrad 2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Våtrom > U-1 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av vannbåren gulvvarme i alle rom untatt baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 246,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto fyring og varmtvann, kabel-TV og internett, garasje, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal og poster knyttet til normal drift og vedlikehold av sameiet.

Fordelt på følgende måte:
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 1.979,-
Akonto oppvarming og varmtvann kr 640,-
Kabel-TV og internett kr 480,-
Garasje kr 150,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 021 427,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 085 708,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET SÆTER TERRASSE, orgnr. 918092897

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Sæter terrasse, og har gårdsnummer 183 og bruksnummer 182 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.09.2016.

Sameiet består av 34 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.09.2016

Forretningsfører

Enqvist Eiendomsdrift AS

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen langsiktig gjeld/fellesgjeld.

Sameiet vedtok på det ordinære årsmøtet 18.04.2024 å kalle inn kr 400.000,- kort tid etter årsmøtet. I tillegg ga årsmøtet styret mandat til å kalle inn ytterligere kr 350.000,- løpet av 2024.

Fellesformue

Kr 3 301,- pr. 31.12.2023

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Vi ber om at alle interessenter og budgivere leser godt gjennom vedtektene og husordensreglement før det gis bud.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Seksjonseieren plikter å informere styret om dyrehold.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 954 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidede fellesarealer med trær, beplantning, sittegrupper og lekeapparater.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral og ettertraktet beliggenhet på "Nye Sæter" i bydel Nordstrand. Sæter terrasse har en glimrende beliggenhet, midt mellom marka, fjorden og alle strendene. Samtidig ligger sentrum en kort buss- eller trikketur unna. Sæter har vært gjenstand for en rivende utvikling de siste årene, og fremstår i sin fulle prakt med et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Selv om det er planlagt ytterligere utbygging i området, skiller Sæter terrasse seg ut på flere punkter.

Nå som Nye Sæter har tatt form, er veier inn til krysset og selve krysset blitt opprustet med nye fortau, eget sykkelfelt og en rekke trær. Dette beholder den intime følelsen og samtidig reduserer det hastigheten i trafikken. Det er etablert en rekke nye butikker og restauranter som vil bidra til at du som beboer på Sæter kan bo med alle daglige funksjoner i umiddelbar nærhet. Her finner du bl.a. en flott Meny-butikk med ferskvaredisk, apotek, Gutta på Hugen, Poppel Vinbar, Ark, Mester Grønn, Evo, Dr. Dropin, Joe &The Juice, Kaffebrenneriet, Norlaks (Sushi) og Egon for å nevne noen.

For de aktive kan området by på flere idrettsparker, treningssenter, tennisanlegg m.m. Spaser ned Nordstrandveien, så kan du nyte et bad på Nordstrand bad, som nylig er opparbeidet med en skjermet sandstrand og badebrygge. Du kan også bade på Ulvøya, Sæterstranda, Katten, Hvervenbukta, Bestemorstranda, Ingierstrand og ikke minst nye Bekkelagsbadet som åpnet våren 2019. Ca. 1 minutters gange fra eiendommen ligger det også et lite grøntarealet som gjerne benyttes til ballspill og lek for de yngre og de med husdyr.

Østmarka har utallige rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter og begynner der Nordstrandveien slutter. Bilen tar deg dit på ca. tre minutter og det er en stor parkeringsplass her, alternativt kan du spasere eller ta sykkelen dit.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny eller REMA1000, som ligger i gangavstand fra leiligheten. Ønsker du ytterligere servicetilbud utover det Sæter kan tilby, har Lambertseter senter et stort antall butikker, serveringssteder, treningssenter, Vinmonopolet og Symra kino. Alternativt kan man også stikke innom Jacob's på Holtet. Lambertseter senter kan enkelt nås med buss med hyppige avganger.

Området gir svært gode mulighet for offentlig kommunikasjon med både buss, trikk og tog. Trikkeholdeplassen Sæter, ligger ca. 1-2 minutters gange fra boligen og nærmeste bussholdeplass ligger i Nordstrandveien, kun et steinkast unna leiligheten. Her er det gode forbindelser til sentrum og nærområdet for øvrig. På Nordstrand togstasjon, ca. 1 km unna, kan du hoppe på toget mot Ski, eller Sentrum, Lysaker og Skøyen. Med bil tar det ca. 10 minutter til Oslo sentrum, og ca. 40 minutter til Gardermoen.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.06.2017.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i området:
Kittel-Nielsens vei 95 - Bruksendring av kjeller til hoveddel, etablering av lysgraver, endring av eksisterende og innsetting av nye vinduer
Saksnummer: 202111222 - Byggesak
Mottatt sak: 01.07.2021
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/183/182/3:
16.05.1936 - Dokumentnr: 5635 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1937 - Dokumentnr: 7595 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1945 - Dokumentnr: 4907 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1945 - Dokumentnr: 7564 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1969 - Dokumentnr: 19418 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 19418 - 19450.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1980 - Dokumentnr: 7123 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:195
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1980 - Dokumentnr: 25983 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1986 - Dokumentnr: 63131 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1997 - Dokumentnr: 10931 - Best om garasje/parkering
Garansjeanlegg inntil 0,5 m fra felles grense
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Plan og Bygn.etat
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2015 - Dokumentnr: 1027982 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk nr. 0355
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2016 - Dokumentnr: 891063 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 602/49214

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og

utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. februar 2025

Megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Ekebergveien 226 C

Ekebergveien 226C

Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 176 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nordstrand skole (1-7 kl.)	**5 min**
371 elever, 18 klasser	0.4 km
Steinerskolen på Nordstrand (1...	**9 min**
248 elever, 11 klasser	0.7 km
Nordseter skole (1-10 kl.)	**10 min**
966 elever, 50 klasser	0.7 km
Munkerud skole (1-7 kl.)	**11 min**
698 elever, 28 klasser	0.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	**7 min**
314 elever, 20 klasser	0.5 km
Holtet videregående skole	**6 min**
325 elever, 21 klasser	2.9 km
Lambertseter videregående skol...	**8 min**
825 elever, 30 klasser	3.2 km

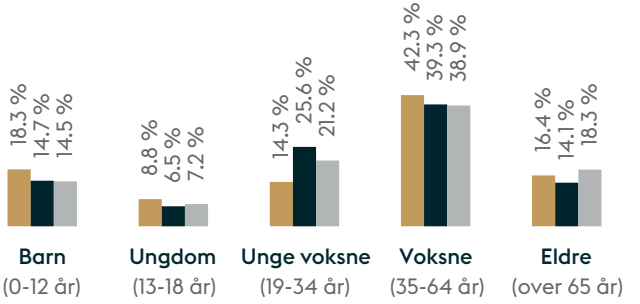
Offentlig transport

Sæter i Ekebergveien	**1 min**
Linje 19N, 75A, 75B	0 km
Sæter	**3 min**
Linje 13, 19	0.2 km
Munkelia	**17 min**
Linje 1, 4	1.3 km
Nordstrand stasjon	**18 min**
Linje L2	1.3 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.1 km

Barnehager

Nordstrand Kirkes barnehage (1...	**6 min**
42 barn	0.4 km
Skovheim Kanvas-barnehage (1-5...	**6 min**
64 barn	0.5 km
Eplekneika barnehage (1-5 år)	**11 min**
27 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordstrandshøgda	2 710	1 085
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 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Nordstrand nærmiljøpark - Stre...	5 min
Nordstrand tennishall	6 min
EVO Nordstrand	1 min
Fresh Fitness Hauketo	24 min

«Det er stille og rolig her. Fint og trygt for barn med lite trafikk, småhusbebyggelse og familievennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



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

Tilstandsrapport

Seksjonsleilighet
Ekebergveien 226 C, 1162 OSLO
OSLO kommune
gnr. 183, bnr. 182, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 21.11.2024 Rapportdato: 18.12.2024 Oppdragsnr.: 13743-1676 Referansenummer: IJ2743

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS Vår ref:

FOSBERG TAKST & BYGG AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Nils Fosberg
Uavhengig Takstingeniør
nils@fosbergtakstogbygg.no
906 58 222

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Ekebergveien 226 C, 1162 OSLO
Gnr 183 - Bnr 182
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonsleilighet som er en del av Sameiet Sæter terrasse på Nordstrand. Sameiet består av 34 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

Gjennomgående 2-roms leilighet i underetasje med adkomst via felles trappeoppgang.
Det er heis i bygget og felles underjordisk garasjeanlegg.
Boligen består av entré, bad/vaskerom, åpen stue/kjøkken-løsning og ett soverom. Fra stue er det utgang til terrasse.
Leiligheten holder god bruksstandard og har pene overflater.
Det er ikke avdekket alvorlige feil eller mangler ved befaringen.
Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

TGUI: Bygning generelt | Andre innvendige forhold | Varmtvannstank.
TG 2: Bad-innredning | Elektrisk anlegg.
TG 3: Ingen.

Seksjonsleilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Moderne boliggård over 5 etasjer oppført i 2017.
Det er heis i bygget og lukket garasjeanlegg.
Grunnmur i betong.
Yttervegger i stål/betong, fasader er kledd med plater.
Saltak i trekonstruksjon tekket med plater.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.
Aluminiumsbelagt utside.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.
Skyvebalkongdør i malt tre. Aluminiumsbelagt utside.
Delvis overbygget markterrasse på ca 15m2 med utgang fra stue.
Terrassebord som dekke og brystning i glass med topplist i metall.
Strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med 1-stavs parkett og fliser i entré
Veggene har malte plater og malt mur. Glassplate over induksjonstoppen.
Innvendige tak har malte plater. Utstrakt bruk av downlights.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.
Innvendig har boligen malte ett-speils fyllingsdører.
Dobbelfløyet dør med glassfelit mellom entre og stue/kjøkken.
Porttelefon/internett/tv.
Skyvedørsgarderobe i entré.
Garderobenisje på soverom

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er nyere stålsluk og ukjent type tettesjikt/membran.
Badet har innredning med marmor benkeplate med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av stein med nedfelt vaskekum i kompositt.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, microbølgeovn, komfyr og bred induksjonstopp.
Waterguard montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ekebergveien 226 C, 1162 OSLO
Gnr 183 - Bnr 182
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken og tilførsel av friskluft gjennom ventiler i oppholdsrom.
Aggregatet er plassert i skyvedørsgarderoben i entré.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bad.
Anlegget er basert på fjernvarme.
Sikringsskap ved kjøkken.
Hovedsikring på 63 amperé.
Overspenningsvern.
10 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse i skap.
Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert.
Sprinkleranlegg og brannslukningsapparat tilgjengelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

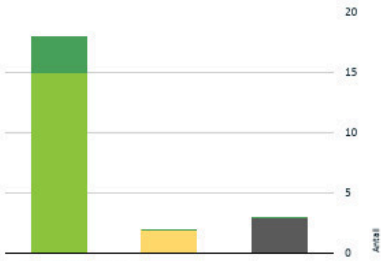
Lovlighet Gå til side

Seksjonsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

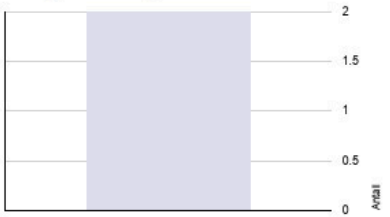
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.
I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning generelt** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > U-1 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Ekebergveien 226 C, 1162 OSLO
Gnr 183 - Bnr 182
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

SEKSJONSLEILIGHET

Byggeår
2017

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boliggård over 5 etasjer oppført i 2017.
Det er heis i bygget og lukket garasjeanlegg.
Grunnmur i betong.
Yttervegger i stål/betong, fasader er kledd med plater.
Saltak i trekonstruksjon tekket med plater.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

TG 1 Vinduer

Det er malte trevinduer med 3-lags glass. Aluminiumsbelagt utside.

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

TG 1 Dører

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.
Skyvebalkongdør i malt tre. Aluminiumsbelagt utside.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget markterrasse på ca 15m2 med utgang fra stue.
Terrassebord som dekke og brystning i glass med topplist i metall.
Strømuttak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med 1-stavs parkett og fliser i entré
Veggene har malte plater og malt mur. Glassplate over induksjonstoppen.
Innvendige tak har malte plater. Utstrakt bruk av downlights.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte ett-speils fyllingsdører.
Dobbelfløyet dør med glassfellt mellom entre og stue/kjøkken.

TG IU Andre innvendige forhold

Porttelefon/internett/tv.
Skyvedørsgarderobe i entré.
Garderobenisje på soverom

VÅTROM

U-1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

U-1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

U-1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

U-1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



U-1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med marmor benkeplate med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et lite hakk/sår i servanten. (bilde)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet er kun av estetisk karakter og det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



U-1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

U-1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er konstruert med bunnsvill i stål.
Det er ikke mulig å måle konsentrasjon av fukt på metall.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS2 fuktindikator på utsatte steder, det er ikke avdekket unormale forhold.

KJØKKEN

U-1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein med nedfelt vaskekum i kompositt.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, microbølgeovn, komfyr og bred induksjonstopp.
Waterguard montert.

U-1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken og tilførsel av friskluft gjennom ventiler i oppholdsrom.
Aggregatet er plassert i skyvedørsgarderoben i entré.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bad.
Anlegget er basert på fjernvarme.

TG 2 Elektrisk anlegg

Ekebergveien 226 C, 1162 OSLO
Gnr 183 - Bnr 182
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap ved kjøkken.
Hovedsikring på 63 amperé.
Overspenningsvern.
10 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse i skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   El anlegget er utført i 2017.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Mangel på samsvarserklæring fra elektriker gir TG2 på el-anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert. Sprinkleranlegg og brannslukningsapparat tilgjengelig.

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

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Ekebergveien 226 C, 1162 OSLO
Gnr 183 - Bnr 182
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjonsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-1 etasje	60	8		68	15
SUM	**60**	**8**			**15**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-1 etasje	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom	Bod	

Kommentar

Med seksjonen følger ekstern bod på ca 7,8m2.
Boden har takhøyde på 3m.
Arealet gjelder anvist bod. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Seksjonsleilighet	60	8

Ekebergveien 226 C, 1162 OSLO
Gnr 183 - Bnr 182
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Kommentar

Seksjonsleilighet	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2024	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Christoffer Liven Dutheil	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	183	182		3	2954 m²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse
Ekebergveien 226 C

Hjemmelshaver
Christoffer Liven Dutheil 1/1

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Sæter Terrasse	602 / 49214	Enqvist Boligforvaltning AS	918092897

Felles formue
Kr. 3 301 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på Sæter, sentralt på Nordstrand.
Det er gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Umiddelbar nærhet til Sæter Torg med godt utvalg av servicetjenester og butikker.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål med tilhørende næring.

Om tomten

Eiet fellestomt på 2 954 m²

Tinglyste/andre forhold

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Ekebergveien 226 C, 1162 OSLO
Gnr 183 - Bnr 182
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt Forsikring AS	36419717			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmannen	Ikke gjennomgått		Nei
Seksjonsbegjæring	26.09.2016		Gjennomgått	18	Nei
Eiendomsverdi.no	09.12.2024	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Vedtekter			Gjennomgått	9	Nei
Årsberetning/regnskap		Forhold i sameiet	Gjennomgått	18	Nei
Forretningsfører	03.12.2024	Økonomiske opplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger		Originale byggetegninger	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest- bygg	30.06.2017		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ekebergveien 226 C, 1162 OSLO
Gnr 183 - Bnr 182
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/l/J2743

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Oppdragsnr.
14-0742/24

Selger 1 navn
Christoffer Liven Dutheil

Gateadresse
Ekebergveien 226 C

Poststed
OSLO

Postnr
1162

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 4

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Tryg
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:14-0742/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

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
Beskrivelse: Vært fukt i kjeller/bodområde,men er utarbeidet gjennom samelet. Ikke gjeldende PT.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

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

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

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, kun av faglært
Beskrivelse: Værten lekkasje I garasje/bod,men dette har samelet ordnet opp I. Ikke affektert min leilighet eller garasje.
Arbeid utført av: Ref. Samelet Ekeberg Terrasse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference:14-0742/24

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

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

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: 14-0742/24

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: 14-0742/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Dutheil	f24d69715c18efd8cd94bf1b aa5358a6c6ae4fc8	17.12.2024 21:13:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14-0742/24

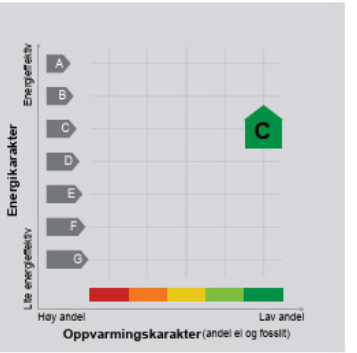
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

nets

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Ekebergveien 226C
Postnummer	1162
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	183
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300471178
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2024-58748
Dato	10.12.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Skatteetaten

Dato
10.12.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FRIDA MUNDAL
Gimleveien 22 A H0401
0266 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 183 Bnr 182 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Ekebergveien 226C, 1162 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 021 427
Som sekundærbolig:	kr 4 085 708

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Frogner
P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Att: Anniken Høiby

Oslo, 03.12.2024

Deres ref: 14-0742/24
Vår ref: 532-C-3
Eiendommens navn: Sameiet Sæter Terrasse
gnr 183 bnr 182 snr 3 i OSLO kommune
Adresse: Ekebergveien 226, 1162 OSLO
Org. nr.: 918092897
Selger: Dutheil, Christoffer Liven

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS Polisenr: 36419717

Restanser pr. d.d.	kr	55 266,05 inkl. renter/gebyr
Månedlige kostnader:		
Kabel TV og internett	kr	480,00
Oppvarming og varmtvann	kr	637,36
Garasje	kr	150,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	1 979,00
Totalt	**kr**	**3 246,36 pr. mnd.**

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 3 301,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Våre gebyr:
Opplysningsgebyr Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger) kr 6 385,- inkl. mva

Fra 01.01.2025 vil eierskiftegebyret være kr 6 570,- inkl. mva.

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Stine Fryklind Langehaug
Mobil: 92244546
E-post: stine.langehaug75@gmail.com

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Sameiet vedtok på det ordinære årsmøtet 18.04.2024 å kalle inn kr 400 000,- kort tid etter årsmøtet. I tillegg ga årsmøtet styret mandat til å kalle inn ytterligere kr 350 000,- løpet av 2024.

Garasjer: Se vedtektenes § 2.3.2.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Sæter Terrasse
Tid: 18. april 2024 kl. 1800
Sted: Poppelstien Eldresenter

Konstituering

- 23 seksjoner var representert, hvorav 2 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ståle Nore fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ståle Nore ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Kari-Ann Westby ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Det ble diskutert problemer med vannlekkasjer og de som er berørt bør ta kontakt med styret.

   Angående problemer med vifter så det er hver enkelt beboers ansvar å holde vedlikehold på vifter i leiligheter i orden. For service på ventilasjonsvifter kan Henning Kristiansen hos Blikra & Söderblom kontaktes på telefon 92067486.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på 346.613 kroner og en egenkapital på 195.021 kroner, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Det ble foreslått å begynne å måle av vann jf. kommunale avgifter grunnet at det er antatt at sameiets seksjonseiere bruker mindre enn stipulert og fakturert av kommunen. Styret vil følge opp.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.
   Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til 75.000 kroner. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Ekstra innbetaling av felleskostnader.** Styret hadde fremlagt forslag om å kalle inn 350.000 kroner for å kunne dekke kostnader til løpende drift. Etter ha fått fremlagt sameiets økonomiske stilling og at det muligens ville komme ekstra kostnader i forbindelse med utbedringer av vannskader/reparasjonsskader seinere i år på anslagsvis 400.000 kroner, ble det fremmet forslag om å styrke sameiets egenkapital med 750.000 kroner, 400.000 kroner ved en umiddelbar kapitalinnkalling og ytterligere 350.000 kroner i løpet av 2024. Dersom ikke alle de 400.000 kronene ikke blir brukt på reparasjonskostnader, vil restbeløpet overføres til et vedlikeholdsfond. Forslagene ble vedtatt med 22 mot 1 stemme.

5. **Opprydding i garasjen**
   Styret orienterte om et ønske å fjerne sykler og annet som ingen lenger har eierskap til fra sykkelstativene i garasjen. Styret vil se på mulighet for å sette opp flere sykkelstativer.

6. **Feil oppmerking av bygget**
   Styret informerte om at sameiet, ved styret, bør rette opp i uriktige oppmerkinger i bygget.

7. **Budsjett 2024 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på 803.287 kroner og forutsetter en allerede iverksatt økning i felleskostnader på 20 % fra 1 januar 2024. I tillegg inkluderer budsjettet en kapitalinnkalling på 400.000 kroner som vil bli foretatt kort tid etter årsmøtet. I tillegg har styret fått myndighet til å kalle inn ytterligere 350.000 i løpet av 2024.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

8. **Valg**

   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Stine Fryklind Langehaug	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Tom Kenneth Kjærnsmo	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Jørn Gulbrandsen	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Torunn Grethe Christensen	Valgt for 1 år i 2024

   Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble renskrevet av protokollfører, godkjent og underskrevet digitalt av møteleder og protokollvitne. Møtet ble avsluttet kl. 1907.

Sæter, 22. april 2024

Ståle Nore
møteleder

Kari-Ann Westby
Seksjonseier/protokollvitne

SAMEIET SÆTER TERRASSE

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sæter Terrasse

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 18. april 2024 kl. 1800
Sted: Poppelstien Eldresenter

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps dersom nødvendig

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning* for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023. Forslag kommer frem av budsjett for 2024.
4. Ekstra innbetaling av felleskostnader.
   Vi har vært gjennom et år med uforutsette kostnader, noe som har belastet en allerede anstrengt likviditet. Vi har måttet bruke sameiets egenandel hos forsikringsselskapet, og det har tilkommet kostnader i forbindelse med oversvømmelsen vi naturlig nok ikke hadde avsatt for. I tillegg har vi hatt høye løpende kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold. Dette, sammen med en over tid svekket likviditet gjør at vi må se på tiltak. Det er et ønske fra styret, i samråd med forretningsfører, at vi styrker egenkapitalen ved å inndrive kr. 350.000, - fordelt per eierbrøk i to rater. Se vedlagte budsjett for 2024.
5. Opprydding i garasjen (orienteringssak)
   Vi bør rydde opp sykkelstativer og annet i garasjen – vi ønsker å fjerne sykler som ingen lenger har eierskap til.
6. Feil oppmerking av bygget (orienteringssak)
   Bygget er merket opp feil, dvs. A oppgang er merket med C osv. Dette blir feil i forhold til EL skapet/målere etc. Det blir også feil i forhold til brannmeldere. Dette bør vi gjøre noe med.
7. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
8. Valg

Oslo, 4. april 2024
på vegne av styret i Sameiet Sæter Terrasse

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning* for 2023. Revisjonsberetning var ikke mottatt ved utsendelse av innkalling, men vil bli tatt med på årsmøtet og/eller utgitt på forespørsel når den er mottatt.
- Budsjett 2024

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Tom Kenneth Kjærnsmo	Valgt for 1 år i 2023
Styremedlem	Stine Fryklind Langehaug	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Terje Øverbekk	Valgt for 2 år i 2022
Varamedlem	Torunn Grethe Christensen	Valgt for 1 år i 2023

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ståle Nore.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 34 seksjoner.

Sameiet Sæter Terrasse er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 918092897 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36419717. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og

fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
1 seksjon har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023
Gjennom 2023 har styret håndtert følgende aktiviteter;

Etablert granittblokker mot EGON for å hindre uønsket parkering og trafikk. EGON har ryddet sitt område for økt trivsel. Det er Opsahl gruppen som eier næringsarealet hvor EGON er leietager.

Teknisk rom: Her er skiftet ut pumpe, samt etablert en tvilling pumpe. Det er videre økt dimensjon på avløpsrøret som bringer overvannet ut i avløpssystemet.

Det er skiftet ut teknikk som styrer pumpene. Videre er det skiftet ut styrekort for varmepumpene. I forbindelse med vanninntrenging ble en varmekolbe byttet på en av våre varmtvannsbeholdere. Dette ble dekket av forsikringen. I anledning ekstra pumpe/skifte av utstyr har også Elektriker vært engasjert for å få alt opp å gå, vi har også måttet benytte teknikere for å få all teknikken til å fungere.

Vi hadde en stor vanninntrenging i bodene i august. Det ble et betydelig arbeid for styret å håndtere. Skadesum cirka 450'tusen. Av dette fikk vi dekket cirka 390' tusen. Vi valgte å oppgradere vegger til vannfaste plater + smøremembran. Videre fikk vi dekket 50% av et malingsstrøk av gulvet på forsikringen. Vår egenandel kostnad ble cirka 60' tusen i tillegg av egenandelen på forsikringen.

Vi har oppsummert tatt flere investeringer for å stå bedre rustet til ekstremvær som vi vet kommer. Dobbel pumpekapasitet + vannfaste innervegger i bod området.

Av mindre vedlikeholds investeringer: Ny vimpel i flaggstang, nøkkel boks for servicehåndverkere, innbrudds beslag på skall dører. Skiftet cirka 50 stk defekte lysstoffrør i garasje. Fått i gang snøfreseren for mer effektiv snømåking.

Reparert 3 stk. snø ryddere. Det er lagt 4 stk. inngangsmatter i sluser ifra garasje.

Videre jobbes det med reklamasjoner via BACKE. Vannlekkasje 3 etasje ifra tak – utett garasjegulv/fukt i himling boder. Glassrekkverk tak - re fundamenteres.

Det er også lekkasje problemer i leilighet C 301 – her har vi en pågående sak med BACKE hvor vi har koblet inn takstmann, jurist og vårt forsikringsselskap – dette er en sameiersak hvor Tom Kjærnsmo er saksbehandler på vegne av vårt sameie.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnadene fra 1. januar 2024 med 20 % (allerede effektuert) og et likviditetstilskudd på 350.000 kroner.

Oslo, den 4. april 2024

Styret i Sameiet Sæter Terrasse

Resultatregnskap

Sameiet Sæter Terrasse

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 218 228	1 218 143	1 143 120
Andre inntekter	2	275 040	275 040	357 354
Sum driftsinntekter		**1 493 268**	**1 493 183**	**1 500 474**
Styrehonorar		75 000	75 000	65 000
Andre personalkostnader	3	10 575	10 575	10 204
Kommunale avgifter		478 277	495 174	400 869
Vedlikehold	4	595 778	332 000	265 305
Kollektiv avtale TV/bredbånd		192 051	187 700	187 679
Driftskostnader	5	268 728	258 500	263 035
Honorarer	6	73 256	69 666	65 761
Forsikring		142 189	120 000	101 133
Andre kostnader	7	4 026	5 500	4 031
Sum driftskostnader		**1 839 881**	**1 554 115**	**1 363 017**
Driftsresultat		**-346 613**	**-60 932**	**137 458**
Finansinntk. og finanskostn.				
Årets resultat		**-346 613**	**-60 932**	**137 458**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-346 613	0	137 458
Sum overføringer		**-346 613**	**0**	**137 458**

Balanse

Sameiet Sæter Terrasse

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 832	5 155
Fyringsoppgjør		110 906	85 648
Andre fordringer	8	184 027	256 332
Bankinnskudd mv.	9	96 353	400 832
Sum omløpsmidler		**397 118**	**747 968**
Sum eiendeler		**397 118**	**747 968**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		195 021	541 635
Sum egenkapital	**10**	**195 021**	**541 635**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		11 344	19 780
Leverandørgjeld		66 385	54 701
Påløpte kostnader		124 367	131 817
Annen kortsiktig gjeld		0	35
Sum kortsiktig gjeld		**202 096**	**206 333**
Sum gjeld		**202 096**	**206 333**
Sum egenkapital og gjeld		**397 118**	**747 968**

Oslo, 31.12.2023 /
Styret for Sameiet Sæter Terrasse

Tom Kjernsmo	Terje Øverbekk	Stine F. Langehaug
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Garasje	79 200	61 200	79 200
Kabel-TV	195 840	195 840	159 120
Andre inntekter	0	0	119 034
Sum	**275 040**	**257 040**	**357 354**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575	9 165
Andre sosiale kostnader	0	0	1 039
Sum	**10 575**	**10 575**	**10 204**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det året det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	24 688	20 000	2 310
Vedlikehold utearealer	96 571	135 000	118 420
Vedlikehold bygning innv.	32 029	12 000	0
Vedlikehold og drift heis	41 974	27 000	24 295
Vedl. nøkler, låser, skilt	19 976	10 000	21 218
Vedlikehold porter	0	10 000	33 887
Vedlikehold VVS	247 663	55 000	-11 250
Egenandel forsikring	15 000	0	15 000
Filter ventilasjon	32 694	20 000	19 391
Vedlikehold elektro	41 781	0	0
Lyspærer, lysrør etc.	1 150	0	0
Vedlikehold garasjeanlegg	0	16 000	15 375
Brannsikkerhet, sprinkling	25 531	27 000	26 659
Sum	**579 056**	**332 000**	**265 305**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Fyring, Olje, Fjernvarme 2	0	0	14 456
Renhold	105 243	96 000	87 815
Matter	14 935	14 000	13 364
Renhold garasje	2 205	0	0
Annen renovasjon	0	0	3 147
Snebrøyting, strøing, m.m.	49 878	43 000	69 350
Driftsmaterialer	4 007	0	6 155
Vaktmestertjenester	92 042	105 000	68 749
Porto	418	500	0
Sum	**268 728**	**258 500**	**263 035**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	8 626	8 500	7 983
Forretningsførsel	57 868	57 866	54 488
Ekstra forretningsførsel	3 250	0	0
Beboerportal	2 168	2 050	2 040
Nøkkeladministrasjon	1 345	1 250	1 250
Sum	**73 256**	**69 666**	**65 761**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	0	1 000	550
Styreutgifter	274	0	0
Dugnader, Tilstelninger	391	0	0
Bankomkostninger	3 295	4 500	3 246
Diverse kostnader	0	0	167
Øreavrunding	67	0	68
Sum	**4 026**	**5 500**	**4 031**

Note 8 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre fordringer	0	94 364
Forskuddsbet. kostnader	184 027	161 968
Sum	**184 027**	**256 332**

Forskuddsbetalte kostnader gjelder TV og Bredbånd og Forsikring for 2024.

Note 9 Kasse/bank

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.43847	96 353	400 832
Sum	**96 353**	**400 832**

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	541 635	470 038
Tilført fra årets resultat	-346 613	71 597
Egenkapital 31.12.	**195 021**	**541 635**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket framkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	541 635
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	- 346 613
Korrigering mot egenkapital	-
Kjøp /salg av anleggsmidler	-
Opptak langsiktig gjeld	-
Avdrag langsiktig gjeld	-
C. Disponible midler 31.12	**195 021**
Årets endringer disponible midler	- 346 613
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	397 118
- Kortsiktig gjeld	202 096
Disponible midler 31.12.	**195 021**

Budsjett Sameiet Sæter Terrasse for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	1 461 772	1 218 228
Andre inntekter	625 040	275 040
Sum driftsinntekter	**2 086 812**	**1 493 268**
Styrehonorar	75 000	75 000
Andre personalkostnader	10 575	10 575
Kommunale avgifter	582 000	478 277
Vedlikehold	302 000	595 778
Kollektiv avtale TV/bredbånd	208 000	192 051
Driftskostnader	266 500	268 728
Honorarer	73 450	73 256
Forsikring	162 000	142 189
Andre kostnader	4 000	4 026
Sum driftskostnader	**1 683 525**	**1 839 881**
Driftsresultat	**403 287**	**-346 613**
Finansinntk. og finanskostn.		
Årets resultat	**403 287**	**-346 613**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sæter Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sæter Terrasse.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: H5DL3-CACOY-AOELA-DJ3W3-YSKI6-ETHLM

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H5DL3-CACOY-AOELA-DJ3W3-YSKI6-ETHLM

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold
Statsautorisert revisor
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-05 09:16:57 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HSDL3-CACOY-AOELA-DJSW3-YSKI6-ESTHLM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

VEDTEKTER FOR SAMEIET SÆTER TERRASSE

Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31 og vedtatt på konstituerende sameiermøte 9.11.2016 og tilpasset ny lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 på årsmøte 30.4.2018

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Sæter terrasse, og har gårdsnummer 183 og bruksnummer 182 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.09.2016.

Sameiet består av 34 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.09.2016

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Garasjene er organisert som egen næringsseksjon som eies med ideelle andeler av dem som har kjøpt garasjeplass.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en Seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Garasjer og bodarealer

Garasjeplassene er organisert som ideelle eierandeler i seksjon nr 1 – næringsseksjon garasjeplasser. Det er 3 av garasjeplassene som er øremerket til handicap-parkering. Dersom noen får tildelt parkeringsplass som er beregnet for HC-parkering og ikke har funksjonshemming som tilsier nødvendigheten av slik plass, plikter man å bytte plass etter styrets anvisning dersom annen seksjonseier har dokumentert behov for HC-plass.

Sportsbodene er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene, og beliggende i fellesareal.

2. 3. 3 Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Seksjonseieren plikter å informere styret om dyrehold.

2. 3. 4 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre. Slik bruksrett kan ikke ha lenger varighet enn 30 år.

Næringsseksjonen har enerett til å disponere uteareal i tre meters bredde langs seksjonens yttervegg. Dersom eieren av næringsseksjonen ønsker det, kan seksjonseieren uten samtykke fra de øvrige seksjonseiere reseksjonere eiendommen slik at dette utearealet blir organisert som en tilleggsdel til seksjonen. I alle tilfelle, er det næringsseksjonens ansvar at dette arealet skal holdes i orden og ryddet til en hver tid.

Dersom næringsseksjonen ønsker å benytte dette utearealet til servering, skal dette skje innenfor de retningslinjer som er nevnt nedenfor pkt 2.3.6 for om serveringsvirksomhet.

2.3.5 Skilting

Eier av næringsseksjonen (snr 2) har rett til, for egen regning, å sette opp reklame- og opplysningsskilt (med eller uten belysning) for egen eller leietakers virksomhet på

fasader og innvendige vegger. Skiltingen skal ligge innenfor designmanualen for Sæter og også innenfor Oslo kommunes retningslinjer.

2.3.6 Særskilt for næringsseksjonen – snr 2.

Det skal være anledning for den virksomheten som drives i næringsseksjonen til å ha profilering på fortau/gate innenfor de retningslinjer som en-hver tid gjelder for Oslo kommune og overensstemmende med designmalen utarbeidet for Sæter.

Det skal ikke kunne drives restaurantvirksomhet eller annen virksomhet som tilbereder mat i lokalene på grunn av fare for matlukt. Heller ikke skal det kunne drives skjenking av alkohol i lokalene. Utleie til kafé med enklere matservering er tillatt.

Dersom utearealet skal benyttes til serveringsvirksomhet skal slik uteservering stenge senest kl 21:00 og for øvrig skal virksomheten rette seg etter bestemmelsene ovenfor.

Dersom eieren av næringsseksjonen ønsker det, skal lokalene kunne leies ut til flere virksomheter. Oppstår det behov for flere inngangsdører skal sameieren for egen regning kunne gjøre en slik ombygning under forutsetning av at det innhentes godkjenning fra Oslo kommune og at slike endringer ikke medfører store endringer i fasadeuttrykket på eiendommen.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Terrasser i 1 etg og takterrasser er tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Balkonger er inkludert i den enkelte seksjon. Vedlikehold av terrasser og balkonger påhviler således den enkelte seksjon, men unntak for det som måtte gjelde den bygningsmessige konstruksjonen, så som tekking av takterrasser, utvendig side av balkong- og terrassebrystninger. Tremmer i tre på terrasser og balkonger er den respektive eiers vedlikeholdsansvar.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som

- vedlikeholdskostnader
- forsikringer
- administrasjonskostnader
- skatter og offentlige avgifter
- kostnader til infrastruktur for kabel-tv, fiberkabel etc.
- renhold av fellesarealer og lignende
- drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner
- energi til fellesarealer
- kostnader knyttet til fellesvedlikehold av friområde

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For kostnader som blir fakturert sameiet likt pr seksjon, skal dette ikke deles etter eierbrøk men belastes den enkelte med stykkpris. For kostnader som kan avleses og avregnes for den enkelte seksjon, kan det avregnes årlig.

Felleskostnader som kun gjelder boligseksjonene, skal kun belastes boligseksjonene. Dette gjelder eksempelvis for heis og renhold trapperom, som ikke næringsseksjonen (s. nr.2) har nytte av.

Garasjeseksjonen (s.nr. 1) skal dekke sine egne driftskostnader ved at den enkelte parkeringsplass betaler et månedlig beløp på kr 150,-. Innbetalingsbeløpet kan endres i takst med eventuell økning av kostnadene til drift og vedlikehold av denne seksjonen.

Ekstra bod utover det som følger seksjonen opprinnelig, skal betale kostnadsdekning med kr 50,- pr måned. Beløpet kan reguleres i takt med felleskostnadene.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet ihht til Lov om eierseksjoner.

6. ÅRSMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årseiermøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 4 sekjsonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Hver seksjon har én stemme i sameiermøtet, unntatt seksjon nr 1 (garasjeseksjonen) som ikke har stemmerett

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte – kommunikasjon med seksjonseierne

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Innkalling til årsmøte og utsendelse av saksdokumenter kan skje elektronisk, ved epost eller på annen måte. Det samme gjelder annen kommunikasjon med seksjonseierne. Seksjonseierne er ansvarlige for å oppdatere all kontaktinformasjon til styret og forretningsfører. Dog skal innkalling sendes pr vanlig post til dem som måtte ønske det, og de er ansvarlige for at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekt adresse.

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

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiets felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsrmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning/rapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår med tilhørende revisjonsberetning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, styrets leder velges særskilt.
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsrmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

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

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

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring,

skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SÆTER TERRASSE

Vedtatt på sameiermøte 4. april 2017

§ 1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

I husordensreglementet er tatt inn regler for de mest alminnelige ting. Også når det gjelder ting som ikke er tatt med i reglementet, plikter enhver beboer å vise god orden og å ta hensyn til naboer.

Seksjonseier plikter å overholde husordensreglene, og er også ansvarlige for at husstanden, fremleieboere og besøkende gjør det samme. Seksjonseier blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleieboere eller besøkende.

§2. Kontakt med styret
Opplysninger om hvem som til enhver tid sitter i styret, hvem som er forretningsfører og hvem som utfører vaktmestertjenester for sameiet vil fremgå av oppslag på oppslagstavle i hver oppgang.

Alle henvendelser vedr. sameiet rettes til styret, herunder henvendelser som faller inn under vaktmesterfunksjonene.
Det hører under styret å bestille vaktmestertjenester. Styret vil etter en nærmere vurdering av henvendelsen fra en beboer eventuelt formidle denne til vaktmesterfirma for oppfølging.
Henvendelser fra beboere til styret skal skje skriftlig, men mindre forholdet haster. Henvendelser til styret skal primært skje via en felles elektronisk postkasse. En slik elektronisk postkasse opprettes.
Anonyme henvendelser til styret behandles ikke.

Der annet ikke følger av eierseksjonsloven eller vedtektene, skjer meddelelser fra styret til beboerne ved oppslag på oppslagstavlene som er satt opp for dette formålet.

§3. Hensynet til øvrige beboere
Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl. 23:00 på hverdager, og vaskemaskin/tørketrommel i leilighetene skal derfor så langt mulig ikke brukes etter dette tidspunkt.

Ved oppussing av leiligheter må det tas hensyn til naboene. Banking og boring må ikke skje etter kl. 20:00 eller før kl. 08:00. På søn- og helligdager skal det ikke forekomme høylytt oppussing.
Ombygging i den enkelte eierseksjon må skje ihht. gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

I vinterhalvåret skal leilighetene holdes oppvarmet på en slik måte at vann- og avløp ikke fryser.

Ved private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Radio, stereoanlegg og fjernsyn må ikke settes så høyt på at det sjenerer naboene.

Det er ikke tillatt å benytte droner, fly eller andre flyvende radiostyrte innretninger på sameiets område, uten etter skriftlig godkjenning fra styret.

All bruk av fyrverkeri som ikke er beregnet på å holde i hånden er forbudt på sameiets område, inkludert uteområder, takterrasser og balkonger. Dette forbudet innbefatter også bakkefyrverkeri og kinesiske lykter.

§ 4. Balkonger, takterrasser og private uteareal:
Det er kun tillatt med bruk av gassgrill eller elektrisk grill dersom det skal brukes grill.
Det er forbudt å bygge eller oppbevare gjenstander på balkongene og takterrassene som er høyere enn rekkverket (unntatt parasoll), uten at styret godkjenner det på forhånd.
Det er ikke tillatt å montere opp paviljong/partytelt utendørs i forbindelse med spesielle arrangement.

I disse tilfellene må det søkes godkjenning fra styret.

Utomhusplan levert fra landskapsarkitekt viser hvordan beplantningen i fellesarealene skal være. Eventuell beplanting i fellesarealer utover det som fremkommer på utomhusplanen, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning.

I de private hagene står den enkelte beboer fritt til å plante det de måtte ønske så lenge det ikke kan skade byggets fasade, eller er sjenerer naboer.
§ 4.1 Filter/film på glassene på balkongen
Beboere har ikke anledning til å montere filter/film på glassene på balkongene for å dempe innsyn eller sollys. Det er heller ikke tillatt å montere andre innretninger hvor formålet er skjerming. (Skal revideres)

§ 4.2 Blomsterkasser på balkongene
Av sikkerhetsmessige årsaker skal det ikke monteres blomsterkasser som henger utenfor balkongene. Det er heller ikke tillatt å plante planter som kan skade fasaden (klatreplanter som fester seg i mur, vegg ol.) eller borre hull i fasaden. Andre type slyngplanter, som eks. kaprifol, klematis ol, som klatrer i tråd, er tillatt innenfor rimelighetens grenser, jf. målet om et helhetlig uttrykk og hensynet til tilstøtende leiligheter. Ved vanning av blomster er det viktig å vise hensyn til naboene. Beboere anmodes derfor om å bruke begrenset med vann, og at det ikke blir overskytende vann som renner ned på beboere i etasjene under.

§ 4.3 Vasking av balkongene
Vasking av balkonger bør gjøres uten at det medfører vannsøl på andre beboere eller andre beboeres balkonger. Dette innebærer at en bør vaske balkongene i forbindelse med at det regner ute eller mellom kl. 22:00 og kl. 08:00. Undersøk først hvorvidt det er noen som er i etasjene under. Det anmodes også om at bruk av vaskemidler unngås.

§ 4.4 Utelamper på balkong/terrasse
Når det gjelder utvendig belysning er lyskonseptet basert på effektbelysning. Hvis beboere ønsker seg ytterligere belysning enn det bygget kommer med, er det montert stikk på balkongene til frittstående lamper. Styret i samråd med arkitekten har valgt ut en modell som kan monteres på vegg. Den skal monteres på veggen, i høyde av 140cm. Modellen heter Geneve og kan kjøpes på Belysning1.no.

§ 5. Utvendig solskjerming
Godkjennelse fra styret må innhentes før montering av utvendig markise og evt. andre fasadeendringer og tilsvarende forhold som berører fasade. Glasstak som godkjent konstruksjon av utbygger åpne terrasser tillates.

For å oppnå en harmonisk og helhetlig fasade på boligseksjonene, er beboernes valg av utvendig solskjerming begrenset til markise, screens eller persienner i følgende farger:

a) Fargekode 107, S8000N (Koksgrå)

Dersom markise monteres, skal disse ha rett forkant og skal den ikke kunne senkes utenfor fasadeliv.

For å unngå at montering av utvendig solskjerming medfører skade/vanninntrenging i isolasjonslaget, må markisene/screens monteres av profesjonell montør.

§ 6. Orden i fellesområdene inne og ute
Fellesområdene skal holdes fri for private gjenstander. Innretninger som settes opp uten samtykke fra styret og i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.
Beboere som har påført fellesarealet (i oppganger, boder, garasje eller utomhus) skader i forbindelse med innflytting, oppussing, det å ta inn sykler/barnevogner eller lignende har ansvar for at evt. skader

utbedres umiddelbart (ref. §20. om erstatningsansvar). Dette betyr også at vegger med merker etter barnevogner og sykler skal vaskes, slik at merkene forsvinner helt.

På grunn av brannvern og av hensyn til renhold må sykler, barnevogner, sportsutstyr, sko, skohyller, planter og lignende ikke hensettes i ganger, trapper eller avsatser. Gjenstander som blir satt i nevnte områder vil kunne fjernes av vaktmester uten forvarsel. Ekstra kostnader som sameiet får for fjerning av dette vil kunne faktureres de beboerne som ikke har fulgt retningslinjene.
Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodområdene. Dørene til bodområdene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.
I bodene er det ikke tillatt å tildekke eller sette opp tette vegger eller montere opp presenninger på veggene i boden da dette vil medføre at både sprinkelanlegg og ventilasjon ikke vil fungere som det skal. Videre er det ikke tillatt å plassere gjenstander nærmere enn 50 cm fra sprinkelhoder, eller å oppbevare propan (ref. krav fra DSB). Det er heller ikke tillatt å henge ting i røropplegget i taket, eller legge ting oppå kabelgater i bodene.

Sykler skal parkeres i sykkelstativ eller i sykkelboden. Det er ikke tillatt å hensette sykler ved inngangspartier eller låse sykler andre steder enn i sykkelstativer og i sykkelboden. Sykler som er fastlåst i andre steder på fellesområdet vil bli fjernet.

Det er ikke tillatt å etablere kompostbinger på eiendommen pga. fare for evt skadedyr og heller ikke lov til å legge organisk materialet inntil husveggen (inkl. gress og jordmasser).
Kjøretøy som ikke er tillatt brukt i Norge er ikke tillatt å benytte eller parkere på sameiets eiendom.

§ 7. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommenes fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i etablerte beholdere hhv for restavfall og papir. Hvis det er ikke plass i beholdere, skal avfallet oppbevares i husstanden til avfallsbeholdere er klar til bruk. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelanlegget unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkongene/terrassene. Annet avfall, som ihht. Kildesorteringsguiden ikke skal i beholderne for enten restavfall eller papir, plikter den enkelte beboer å besørge borttransportert fra sameiets område. Som eksempler på avfall som typisk skal leveres på returpunkt eller gjenvinningsstasjoner nevnes: møbler, hviteværer, EE-avfall (batterier, lyspærer, radio og mobiltelefoner og lignende), farlig avfall (maling, lim og lignende), porselen, keramikk, ildfaste former, glass – og metallemballasje.
Beboere som kaster avfall som skulle vært kildesortert vil kunne faktureres direkte fra sameiet v/forretningsfører for de merkostnadene det innebærer å få fjernet dette. Det samme gjelder for beboere som kaster store mengder søppel når det er åpenbart at søppelanlegget av ulike årsaker er fullt.

§ 8. Postkasseskilt og ringeklokketablå
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboere i seksjonen. Den enkelte beboer er ansvarlig for å merke postkasseskiltene i samsvar med de retningslinjer som er etablert i sameiet. Sameiet benytter gratis postkasseskilt fra Postens flyttetjeneste, stort postkasseskilt (hvit rektangulært skilt med sort tekst). Beboerne bestiller selv postkasseskilt fra Postens flyttetjeneste ved innflytting. Skilt som monteres utenpå postkassene og ikke er i samsvar med disse retningslinjene vil fjernes uten forvarsel. Det er ønskelig at alle gjør dette på samme måten for å gi også denne delen av bygget et enhetlig preg.

§ 9. Sikkerhet
Beboere anmodes om å alltid låse dører etter seg når de går inn/ut av inngangene, bodarealer eller garasjen. Beboerne skal kun slippe inn besøkende som de har til hensikt til å slippe inn i egen bolig via porttelefon/fjernbetjent lås. Dersom andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter den besøkende i ytterdøren og er sammen med vedkommende under besøket i sameiets innvendige arealer.
Postbud, avisbud, brannvesenet, renovasjonsetaten og vaktmesterfirma har egne nøkler, og personer som hevder å ha slike funksjoner skal ikke slippes inn via porttelefon/fjernbetjent lås.

Ved inn-/utkjøring av garasjen skal fører vente med å kjøre videre til porten har gått helt ned etter passering. Dette for å sikre at uvedkommende ikke kommer inn i garasjen.
Dersom det er mistanke om at uvedkommende har kommet seg inn i fellesområdene, eller at det har vært innbrudd i biler, leiligheter eller boder, så skal styret kontaktes så snart det er mulig. Det anmodes om at verdigjenstander ikke oppbevares synlig i verken biler eller boder. Dette inkluderer også tomme kartonger etter TV, PC, stereoanlegg og andre lett omsettelige varer, da det lett kan oppmuntre til innbrudd.
Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§ 10. Nøkler
Tap av nøkler skal meldes til styret uten unødig opphold.

§ 11. Dugnad
Det vil normalt sett bli innkalt til dugnad en til to ganger pr år. Det er ønskelig at så mange som mulig har anledning til å møte. Dugnad bidrar til å skape et hyggelig bomiljø og gode forhold innen sameiet og mellom naboer.

§ 12. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 13. Felles signalanlegg
For at fellesanlegget for distribusjon av tv, radio og internett skal fungere optimalt, må det kun benyttes tilkoblingsledninger som er beregnet til det enkelte formål. Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

§ 14. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i hver seksjon.

§ 15. Parabol
Det er ikke tillatt for beboere å montere parabol. Dette gjelder både på veggene på utsiden av bygget, på taket og på balkongene.

§ 16. Parkering
På parkeringsplassene i garasjen er det kun anledning til å parkere kjøretøy innenfor oppmerket plass. De som disponerer flere plasser ved siden av hverandre skal parkere innenfor ytterkantene av plassene. Det er ikke tillatt med oppbevaring av dekk, maling, søppel eller lignende. Dette gjelder både over, ved siden av eller bak der bilen/kjøretøyet er parkert. Beboere bes ellers vise hensyn til de med tilgrensende plasser ved parkering slik at det ikke blir unødvendig trangt å komme inn/ut av bilen og økt fare for skader på bilene. Det er tillatt å montere skap til oppbevaring av ladekabel ved ladepunktet.

I tilfeller der beboer bruker plassene på en måte som strider med skilt og bruksrett, så vil det kunne bestilles borttauing av bilene for eiers risiko og regning. Dette kan gjøres uten forvarsel.
I tilfeller hvor noen har parkert på plasser som ikke tilhører dem, så kan borttauing bestilles for eiers regning og risiko.
Det er ikke tillatt å parkere utenfor byggene til sameiet. Verken på forsiden, ved siden av byggene eller baksiden. Overtredelser vil kunne føre til kontrollavgift og borttauing.
Det er ikke tillatt med parkering av motoriserte kjøretøy på sameiets utomhusområder, unntatt på spesielt oppmerkede plasser. Dette innbefatter også scooter, moped og motorsykler. Elektriske sykler som ikke er registreringspliktige kan plasseres i sykkelstativene. Parkering i forbindelse med synlig av- og pålessing er tillatt. Med synlig av– og pålessing menes det at det skal være synlig aktivitet i tilknytning til kjøretøyet minimum hvert 10. minutt.

Parkeringsplass kan kun leies ut til personer som har tilhørighet til sameiet.

Opplegg til lading av EL-bil kan maks bruke 16A, og søknad om montering av dette må sendes til styret.

§ 17. Ventilasjonsavtrekk i leilighetene
Når det gjelder avtrekket på kjøkkenet, og på badet, så må man ikke montere noen ventilatormed vifte, siden at det vil ødelegge balansen i ventilasjonsanlegget. Filteret på ventilasjonsanlegg skal skiftes minimum én gang per år.

§ 18. Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage eller sjenanse for andre seksjonseiere/ beboere/leietakere.
Hunder og katter må føres i bånd på fellesarealet. Ekskrementer skal umiddelbart fjernes av dyreeier. Dyreeier er ansvarlig for skader dyret måtte påføre person, eiendom eller andre dyr. V

§ 19. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 20. Erstatningsansvar
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den som har forårsaket skaden.

I tilfeller hvor grov uaktsomhet har ført til skade som gjør at sameiets forsikring trer i kraft, har sameiet anledning til å kreve at seksjonseier dekker forsikringens egenandel.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 30.06.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201409856-44 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ingrid Strand Helberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EKEBERGVEIEN 226	Eiendom:	183/182/0/0
Tiltakshaver:	NORDSTRAND BOLIG & NÆRINGSUTVIKLING	Adresse:	Haakon VII's gate 6, 0161 OSLO
Søker:	ARKITEKTUR LABORATORIET AS	Adresse:	Postboks 458 Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Ekebergveien 226

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg mottatt 19.06.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201409856			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		15.10.2014	2/18
Utomhusplan	A.11-01-01	13.10.2014	2/19
Planteplan	L-02	15.05.2014	2/28
Plan kjeller	A.13-0K-01	09.06.2017	43/28
Plan 0 etasje	A.13-00-01	09.06.2017	43/29
Plan 1 etasje	A.13-01-01	09.06.2017	43/30
Plan 2 etasje	A.13-02-01	09.06.2017	43/31
Plan 3 etasje	A.13-03-01	09.06.2017	43/32
Plan 4 etasje	A.13-04-01	09.06.2017	43/33
Plan 5 etasje	A.13-05-01	09.06.2017	43/34
Lengdesnitt A-A	A.22-01-01	09.06.2017	43/35
Tverrsnitt B-B	A.22-02-01	09.06.2017	43/36
Fasade vest	A.32-01-01	09.06.2017	43/37
Fasade øst	A.32-02-01	09.06.2017	43/38

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

Fasadeoppriss nord og sør	A.32-03-01	09.06.2017	43/39

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn til oss så snart som mulig.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.06.2017 av:

Ingrid Strand Heiberg - saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder

Kopi til:
NORDSTRAND BOLIG & NÆRINGSUTVIKLING, Haakon VII's gate 6, 0161 OSLO, jeb@soloneiendom.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0742/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ekebergveien 226 C 1162 OSLO

Betegnelse: Gnr 183, bnr 182, snr 3 (ideell andel 1/1) / Gnr 183, bnr 182, snr 1 (ideell andel 1/44) 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