

Bøkkerveien 6A



Velkommen til

Bøkkerveien 6A



Salgsoppgaven produsert 29. mars 2025

VINSLOTTET

Innbydende leilighet fra 2020 m/romslig balkong og generøs takhøyde (opp til 3,66 m). V.v, fyring og internett inkl.

Prisantydning	4 800 000,-
Omkostninger	121 350,-
Totalpris	4 921 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 824,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020

Megler	Amalie Marthinsen
Telefon	472 00 032
E-post	a.marthinsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Camilla Pitz Jacobsen
Telefon	909 13 164
E-post	c.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Amalie Marthinsen v/Nordvik har gleden av å presentere Bøkkerveien 6A! En svært lekker og stilren leilighet med romslig balkong og attraktiv beliggenhet. Boligen ligger urbant til med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter. Her har du både treningssentre, matvarebutikker, restauranter, apotek og kollektivtransport i umiddelbar nærhet. Leiligheten gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder.

- Delikat leilighet med god planløsning og praktisk hems
- Romslig balkong på 15 kvm
- Store vindusflater og svært god takhøyde (opp til 3,66 m)
- A-konto fyring, varmtvann og fibernett inkl. i felleskost
- Lave strømutgifter
- TG0 og TG1 på alle punkter
- Flotte fellesområder
- Attraktiv beliggenhet

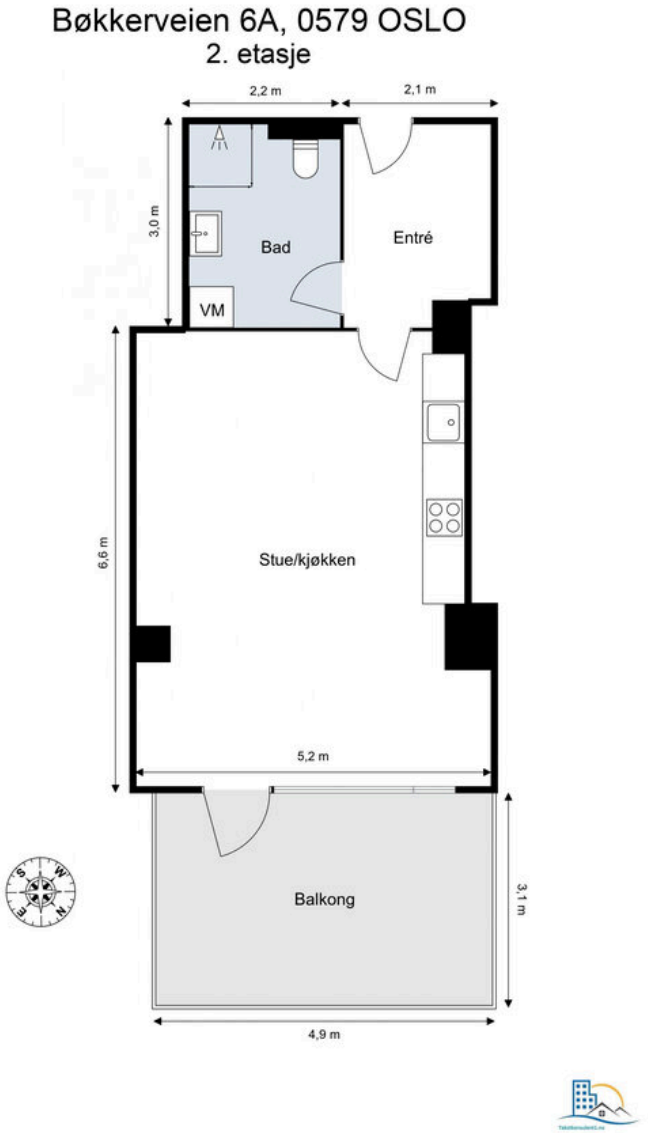
- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	53 kvm
TBA:	15 kvm

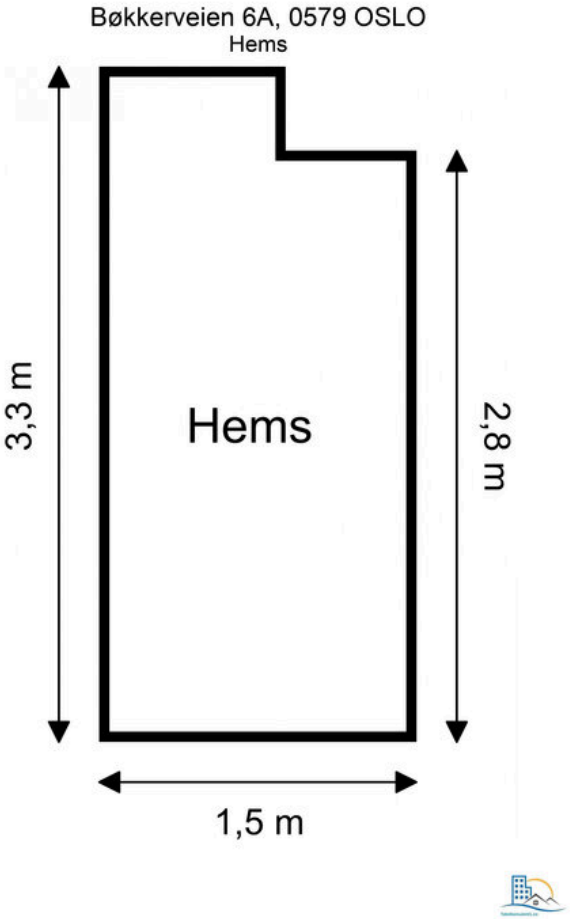
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, bad, og stue/kjøkken
BRA-e: 8 kvm. Bod..
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 15 kvm. Nordøstvendt balkong.



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet





















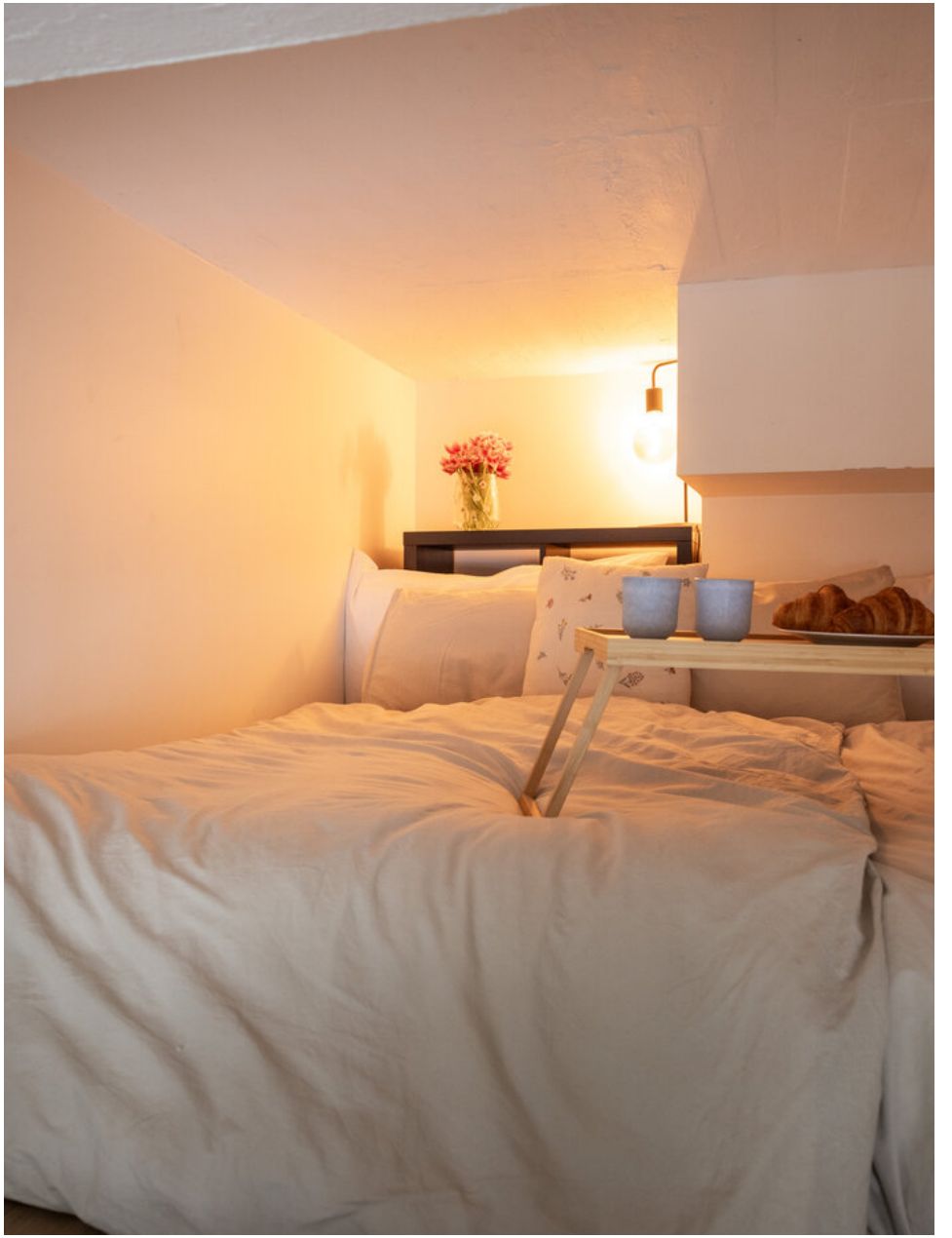






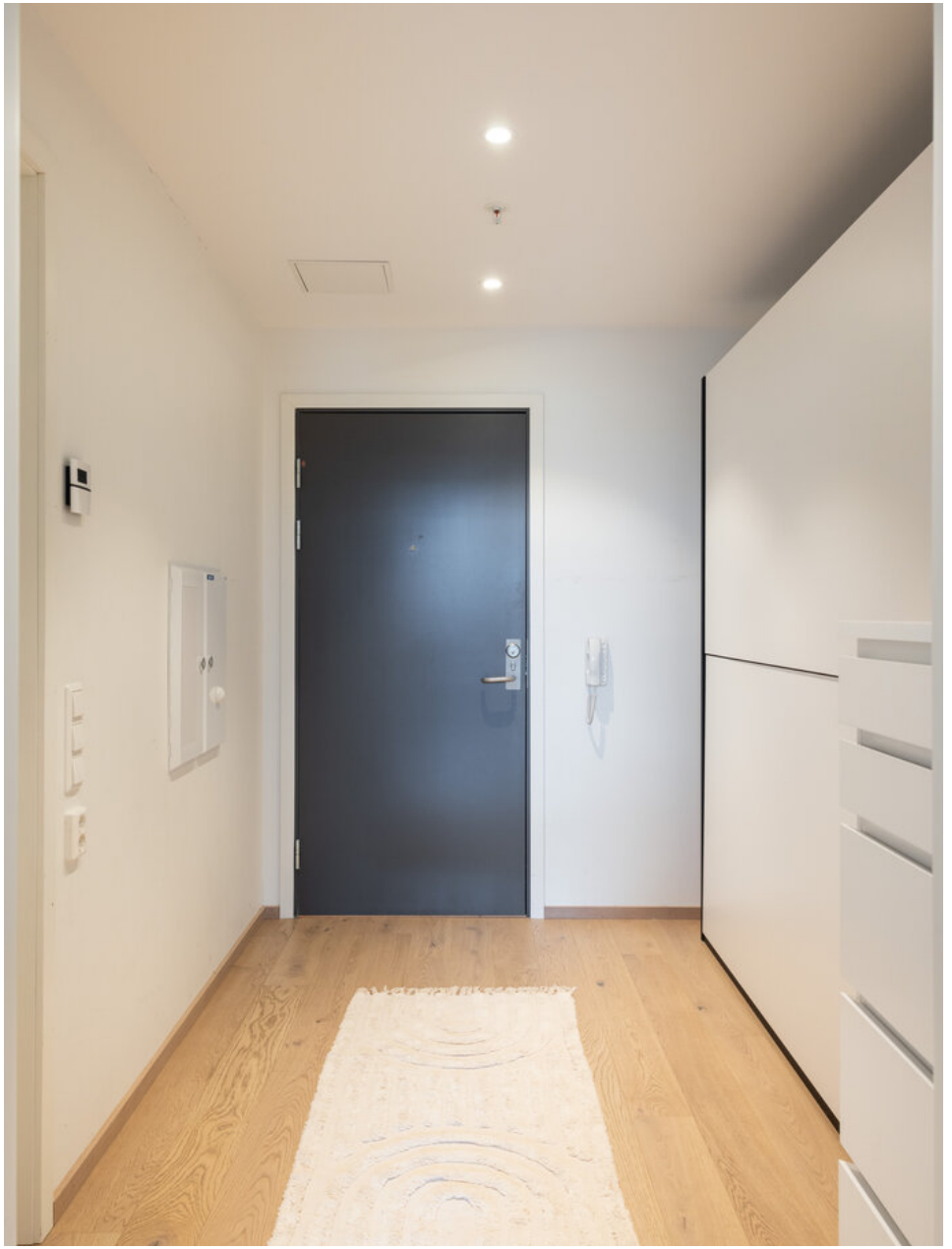

VINCENT
VAN GOGH
VINCENT
VAN GOGH






BOSCH
EcoSilence Drive
Extremely quiet
with 10 years
motor warranty.
HomeProfessional
Serie|8
Serie|6
Serie|4
Serie|2
100 days
right of return









Informasjon

Bøkkerveien 6A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0067/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bøkkerveien 6A, 0579 OSLO
Gnr 124, bnr 235, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Bjørn Sundland
Siren Nøkling Sundland

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)

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

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

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, bad, og stue/kjøkken
BRA-e: 8 kvm. Bod..
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 15 kvm. Nordøstvendt balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en bod på ca. 8 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Ikke målbare arealer:
Leiligheten har hems over baderom og har gulvareal på ca. 5 m2 med takhøyde til møne på under 1,90m og er derfor ikke målbart areal.

Innhold

Velkommen til Bøkkerveien 6A - En svært lys og moderne leilighet med attraktiv beliggenhet på Vinslottet. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med innbydende farge- og materialvalg. Bygget er nytt fra 2020 med nybyggskvaliteter slik som balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme og heisadkomst. Sameiet byr på flotte fellesareal som er pent opparbeidet med beplantning og sittegrupper. Her kan du flytte rett inn og bo meget godt!

ENTRÈ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Interiøret i hele leiligheten er preget av lyse flater og flotte detaljer. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape sitt personlig preg. I entréen er det montert en praktisk skapseng (køyseng) som er utmerket dersom man har gjester!

LYS OG LUFTIG STUE M/BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott laminat, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. På det høyeste er takhøyden målt til 3,66 meter, noe som gir en svært god romfølelse.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig nordøstvendt balkong på 15 kvm. God plass til utemøbler, grill og beplantning. Her kan man ha hyggelige stunder med familie og venner!

HYGGELIG HEMS:
Fra stuen er det en praktisk stige som leder opp til en koselig hems. Her har man god plass til å ha dobbeltseng og nåværende eier har brukt den som soverom. Hemsen tilbyr en fleksibel bruksmulighet og bidrar til å maksimere boligens funksjonalitet.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og innbydende atmosfære, perfekt for både hverdagslig samvær og underholdning av gjester. Kjøkkenet består av sorte glatte fronter, med benkeplate av laminat og nedfelt vaskekum. Videre er det integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard og komfyrvakt er også montert. Det er avtrekk over kokeplass.

BADEROM:
Lekkert, flislagt baderom med innfelt downlights og vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon.

OPPBEVARING:
Det medfølger en praktisk bod på ca. 8 m² merket med nr. T-008 rett utenfor

inngangsdøren til leiligheten. To garderobeskap og en fastmontert hylle medfølger.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod 2019.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2019.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i entre, bad og stue.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Radon > Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank > Sentralt varmtvannsbereding.
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja, balansert ventilasjon er nettopp renset

Bygningssakkyndig

Kristian Olsen Nordstrand

Byggemåte

Boligblokk bygget i 2020. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/tegl. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l.

(ikke besiktiget).

Nordøstvendt balkong på ca. 15 m² med terrassebord på gulv. Rekkverk av stålkonstuksjoner med glass. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,04 m.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- To taklamper i stue medfølger ikke

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

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

Adgang til utleie

Det er tillatt med utleie. Under punkt 7 oppsummert fra husordensreglene:

- Ved eventuell utleie av eierseksjonen eller hybel har seksjonseierne ansvar for å pålegge leietaker(ne) å sette seg inn i vedtektene og trivselsreglene.
- Seksjonseierne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av medlemmene av husstanden, eventuell(e) leietaker(e) og andre som seksjonseieren har gitt tilgang til leiligheten/eiendommen.
- Av sikkerhetsmessige årsaker skal styret til enhver tid være informert over eventuelle leietakere i sameiets enheter.
- Korttidsleie er begrenset til 60 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. (Jf. eierseksjonsloven § 24)

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1643 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 824,- pr. mnd.
Inkluderer: Andel felleskostn. bolig etter eierbrøk kr 1.911,-
Bredbånd kr 199,-
Akonto fjernvarme kr 714,-

Posten "felleskostnader" inkluderer herav drift og vedlikehold, forretningsfører, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, m.m.

Akonto:

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 314 753,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 259 013,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har fellesavtale for fibernett med Global Connect (tidligere Homenet). Månedspris på kr 199,- inngår i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bygg 01 Vinslottet, orgnr. 923881395

Om sameiet

Sameiet Bygg 01 Vinslottet er et registrert boligsameie i Oslo og har adresse Bøkkerveien 4-12, Oslo. Sameiet består av 223 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. 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. Under bygget er det garasjeanlegg og sykkelparkering for sameiet.

Sameiet har egen hjemmeside www.sameietvinslottet.no. All kommunikasjon med styret skjer via e-post: styret@sameietvinslottet.no

Merking av postkasser
Sameiet har retningslinjer for merking av postkasser. Det er ikke tillatt å lime navneskilt utenpå postkassedøren. Det forringer sameiets fellesarealer. Postkassene har et innebygget felt der beboer kan skrive navn og seksjonsnummer, og det er dette som skal benyttes. Se nettsiden for mer informasjon.

Internett
Sameiet har fellesavtale for fibernett med Global Connect (tidligere Homenet). Månedspris på kr 199,- inngår i felleskostnadene. Dersom du ønsker TV-abonnement, kan du ta kontakt med Global Connect direkte for å velge hvilken type abonnement du ønsker.: Tlf: 38 99 01 00
/https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice

Informasjon om egen seksjon i Boligperm.no og Techem for vann- og energiforbruk
Via boligperm.no (Bygg 01 Vinslottet) har hver seksjon tilgang til informasjon fra utbygger og leverandører om forhold innad i egen seksjon, som FDV og vedlikehold. Påloggingsinformasjon blir gitt ved overtakelse. Har man ikke dette kan man kontakte post@curotech.no. Gjennom Techems beboerportal (www.techem.no) har du oversikt over seksjonens vann- og energiforbruk. Du kan også laste ned Techems beboerapp for å følge med på eget forbruk, noe styret

anbefaler at alle gjør. Strømskap og måler finnes ute i gangområdet til hver etasje. Hver seksjon har mottatt en egen nøkkel til dette. Hver måler står merket med et H-nummer tilsvarende det som står på din ytterdør. Om du ikke finner dette nummeret, kan du sammenligne serienummer på faktura/abonnement.

Sykkelboder
I garasjeanlegget er det felles sykkelboder som kan benyttes. Nøkkel til sykkelboden er den samme som til hoveddør/seksjon. Sameiet har også et eget rom for vask av sykler som beboere disponer. Dette finner du til høyre for oppgang 12D i garasjeanlegget.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Seksjonseieren plikter dog straks å underrette sameiets styre og forretningsfører om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke registrert fellesgjeld på denne leiligheten.

Fellesformue
Kr 8 131,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap 2023 viste et overskudd på kr. 962.094,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 46.813,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Alt vedlikehold blir gjort av profesjonelle firmaer, med det hender det er sosiale samlinger i form av utekino i indre gårdsrom, eller frivillig dugnad i grøntområder.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Gårdsrommet kan ikke benyttes i forbindelse med dyreholdet. For utfyllende info se husordensreglene punkt 8.

Sameiets forsikring
IF skadeforsikring
Polisenr. SP4747924.1.4

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 371 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Løren er et solfylt og frittliggende område, perfekt plassert midt mellom fjorden og marka, med kort vei til begge deler. Dette er et område som passer for alle, uansett alder eller livssituasjon – unge, gamle, familier eller enslige finner sitt sted her.

Et av de mest kjente og stilige landemerkene på Løren er Vinslottet, et arkitektonisk ikon som har blitt transformert fra å være Vinmonopolets gamle fabrikk til å bli et moderne og koselig nærsenter. Vinslottet har et bredt tilbud som gjør det lett å få hverdagen til å gå opp, med alt fra matbutikk, frisør og lege til optiker. Det har også blitt et naturlig samlingspunkt for både lokalbefolkningen og besøkende, med flere restauranter som Sugar & Spice (asiatisk), 8 Fish (sushi), Hasle Linie gastropub og W.B. Samson. De to sistnevnte har store uteserveringsområder hvor man kan nyte et glass vin og god mat under solen på solsiden av Vinslottet.

Rett ved boligen finner du et hotell med flotte fasiliteter, perfekt for gjester som kommer langveisfra. Her ligger også STERK treningssenter, som byr på store, moderne lokaler for trening. Om du ønsker en mer avslappet morgen, kan du bestille hotellfrokost i restauranten nede.

De siste årene har Løren blitt et populært og ettertraktet område, med en blanding av mennesker i alle aldre. Her har du kort vei både til sentrum og marka, og området er i stadig utvikling med flere pågående prosjekter som Økern Portal. Dette nye sentrummet vil tilby flere spennende serveringstilbud og en imponerende takterrasse på 13 000 kvadratmeter med fantastisk utsikt. Økern Portal blir et nytt samlingspunkt som vil heve Lørens allerede varierte tilbud.

Løren Torg var et av de første nærsentrene i området, og her finner du et godt utvalg av butikker og tjenester, inkludert Meny, apotek, frisør, bakeri, Norli bokhandel, optiker, tannlege og blomsterbutikk. Om du har lyst på en matbit, kan du besøke Fryd pub som tilbyr god service og smakfulle burgere.

For de som ønsker litt mer variasjon i shopping og matopplevelser, er det kort vei til Hasle, som har sitt eget nærsenter med blant annet Vinmonopol, blomsterbutikk og interiørbutikker.

Når det gjelder dagligvare, har du flere alternativer i nærheten av Løren. Innen 1-5 minutters gangavstand finner du Spar på Vinslottet, Meny på Løren Torg, Rema 1000 og Joker på Lørenveien, samt en Joker ved Løren T-bane som også har søndagsåpent. Det finnes også en Kiwi på Frydenberg for ekstra valgmuligheter.

For kaffeglade sjeler er det flere kafeer på Løren. W.B. Samson, Kaffebrenneriet og Baker Hansen ligger alle innen kort gangavstand, og gir deg muligheten til å kose deg med en kopp kaffe eller en god bakverk.

Løren er også et flott sted for den som er opptatt av fritid, aktivitet og helse. Her finner du både STERK treningssenter og Studio Jobbsprek, som tilbyr moderne treningsfasiliteter. I tillegg har Crossfit Løren åpnet dørene, og gir et tilbud for alle uavhengig av fysisk form. For utendørs trening er det flere parker som Krydderhagen, Peer Gynt parken, Frydenberg og Sinsenparken. Du har heller ikke langt til Torshovdalen, som byr på store, grønne sletter, eller til Lillomarka, med flotte turstier om sommeren og skiløyper og slalåmbakker om vinteren.

Kort oppsummert er Hasle/Løren et område med mange parker og grønne områder, flere hyggelige restauranter, kafeer og butikker, samt gode

kollektivforbindelser. Her finner du en god blanding av folk i alle aldre, og et tilbaketrukket bomiljø, samtidig som serveringstilbudene og det sosiale bylivet er rett rundt hjørnet. Løren er rett og slett et perfekt sted å bo for deg som vil ha både ro og tilgang til alt byen har å tilby.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtransporten er svært godt utviklet i området, og fra Løren går T-banen hyppig både mot sentrum og opp mot marka. Det er også kort vei til Hasle T-bane og flere bussholdeplasser på Løren, Hasle og Sinsen, som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. Flybussen har stoppested på Løren og Einars vei (Keysersløkka), og tar ca. én time til Gardermoen. For de som ønsker å sykle, finnes det Bysykkel-stativ i området.

Skoler og barnehager

Når det gjelder skoler, er Frydenberg ungdomsskole, WANG ung, Bjerke videregående og Kuben videregående noen av alternativene i området. Det er også kort vei til Handelshøyskolen BI og Universitetet på Blindern, som lett kan nås med T-banen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.11.2020.

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 kombinert bebyggelse og anleggsformål, S-4597. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Området er i utvikling og det vil være bygging i nærområdet. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Pågående plansaker i området:
Saksnr. 202453643 - Økernveien med sidegater - Bestilling av oppstartsmøte - Gateopprustning - Grønn mobilitet:
Norconsult utarbeider forprosjekt og detaljregulering for Økernveien mellom Ålovs vei og Dronning Margretes vei/ Ring 3 for BYM. Formålet med forprosjektet er å fastsette rammebetingelsene for detaljregulering av gaten.

Saksnr. 201906192 - Økernveien 119 - 121 - Eikenga 31 - 33 - Utarbeidelse av planforslag - Næringsutbygging

Saksnr. 201615880 - Økernveien 115 - Avklaringsfase 1 - Oppføring av boliger

Saksnr. 201801786 - Økernveien 97 - Planforslag til politisk behandling - Omregulering til boligformål

Saksnr. 201609079 - Hjørnetomta Grenseveien/Økernveien - Planforslag til politisk behandling - Utbygging av boliger, næring og hotell

Pågående byggesaker i området:
Saksnr. 202316507 - Haslevangen 14 - Oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg - Det er gitt igangsettingstillatelse for oppføring av 7 sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg

Saksnr. 202461379 - Haslevollen 1 og Grenseveien 42 - Oppføring av boligbygg - Bygg A1 - Venter på tilleggsdokumentasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/235/8:
16.02.2015 - Dokumentnr: 139893 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjensidig rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer, fjernvarmeledninger og avgreningsrør og andre nødvendige kabler/installasjoner
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2015 - Dokumentnr: 154101 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hasle Linje Infrastruktur AS
Org.nr: 985 073 694
Plikt til å erverve eierskap og hjemmel til hele eller deler av gnr. 124 bnr. 247 og/eller gnr. 124 bnr. 26 i Oslo kommune
Bestemmelser om realsameie
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Erklæring/avtale
Rett til gjensidig bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2016 - Dokumentnr: 359614 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:259
Bestemmelse om reprasjon og vedlikehold
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo Kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 243816 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.10.2019 - Dokumentnr: 1282975 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45/24958

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 817,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 134 007,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 4. mai 2025

Megler

Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2

Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bøkkerveien 6A

Bøkkerveien 6A

Nabolaget Løren - vurdert av 396 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	**7 min** 0.5 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	**13 min** 1 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	**14 min** 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	**3 min** 0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	**6 min** 0.5 km
Kuben videregående skole	**21 min**
Hartvig Nissens skole 630 elever	**22 min** 1.6 km

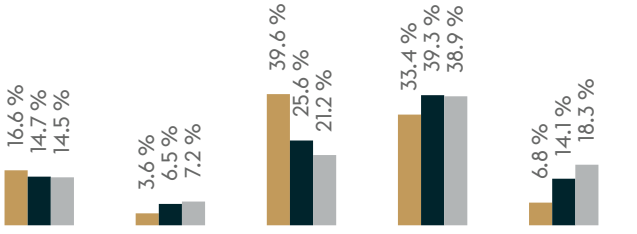
Offentlig transport

Haslevangen Linje 5N, 28, 60, 126	**3 min** 0.3 km
Hasle Linje 5	**6 min** 0.5 km
Rosenhoff Linje 17	**18 min** 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**19 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 3.5 km

Barnehager

Krydderhagen barnehage (1-5 år... 59 barn	**3 min** 0.2 km
Teglverket barnehage (1-5 år) 161 barn	**9 min** 0.7 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	**11 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Riksanlegg tennis	9 min
Skjønnhaug skole	9 min
SATS Hasle	8 min
STERK treningssenter	8 min

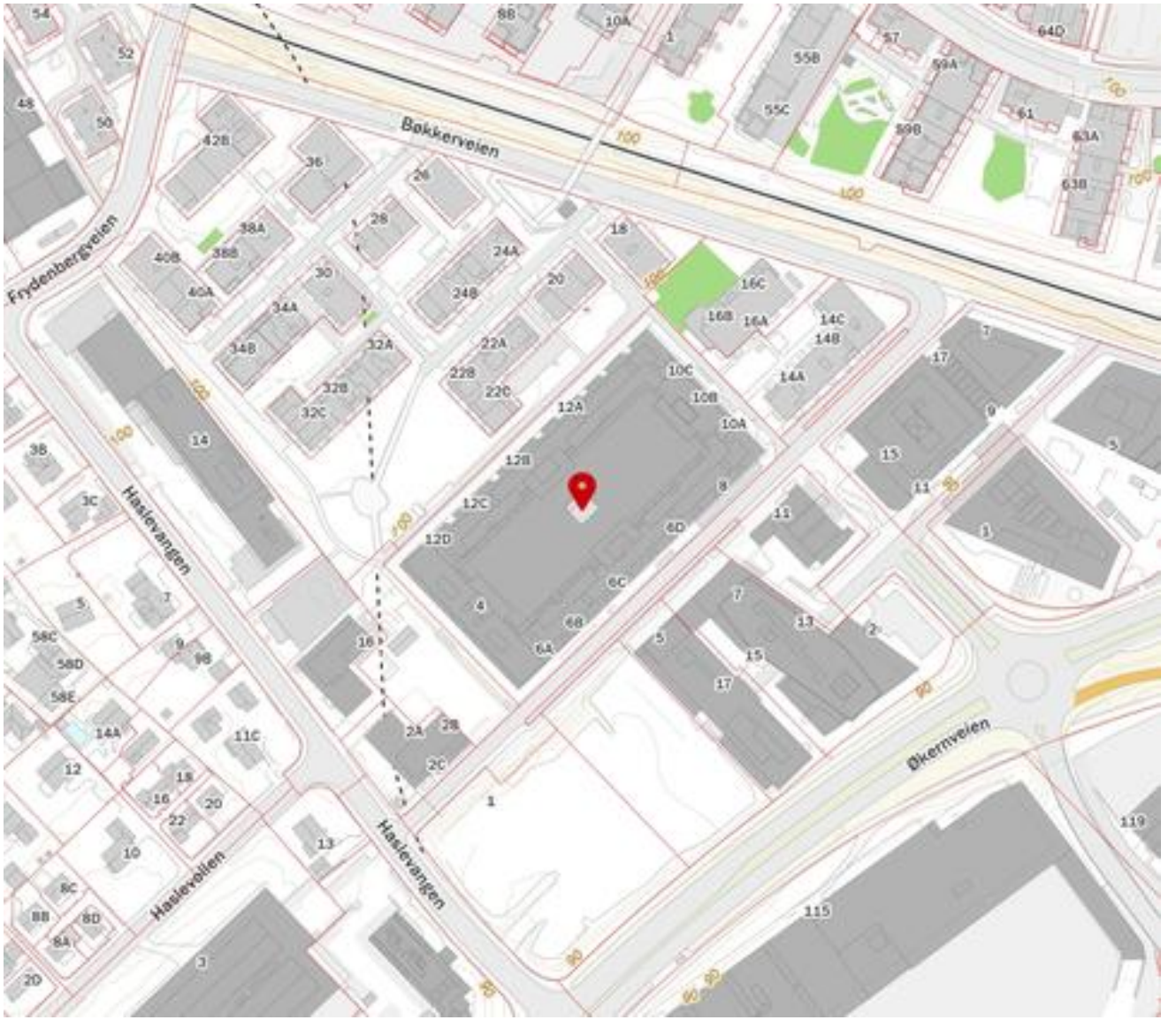
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Bøkkerveien 6A, 0579 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 235, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 **Rapportdato:** 28.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22478-1030 **Referansenummer:** DC1014

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Olsen Nordstrand **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig

Kristian Olsen Nordstrand
Uavhengig Takstingeniør
kon@takstkonsulent1.no
413 81 416

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Bøkkerveien 6A, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 235
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2020. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

Selveierleilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 2020. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/tegl. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

Nordøstvendt balkong på ca. 15 m² med terrassebord på gulv. Rekkverk av stålkonstuksjoner med glass. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,04 m.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,80 m og ved balkongdør: 3,66 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard montert. Komfyrvakt montert. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i entre, bad og stue.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

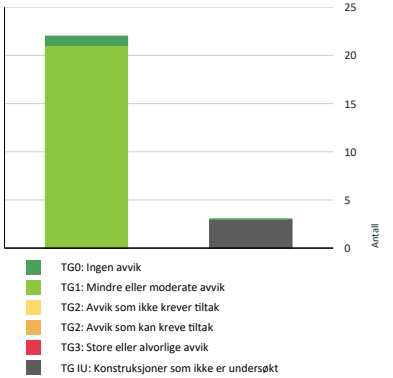
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Bøkkerveien 6A, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 235
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Innvendig > Radon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod 2019.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt balkong på ca. 15 m² med terrassebord på gulv. Rekkverk av stålkonstuksjoner med glass. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,04 m.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2020. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/tegl. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater og malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,80 m og ved balkongdør: 3,66 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG IU Radon

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

TG 1 Innvendige trapper

Leider i stålkonstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdør med glass inn til stue. Formpresset innerdør til bad.

Bøkkerveien 6A, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 235
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

- Håndtak er løst på dør inn til stue.
- Håndtak og låsekasse er løs på dør inn til bad

TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i entre, bad og stue.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard montert. Komfyrvakt montert. Avtrekk over kokeplass.

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Waterguard under vask på kjøkken.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsbereding.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i entre, bad og stue.

TG 1 Elektrisk anlegg

Bøkkerveien 6A, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 235
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

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

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske 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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

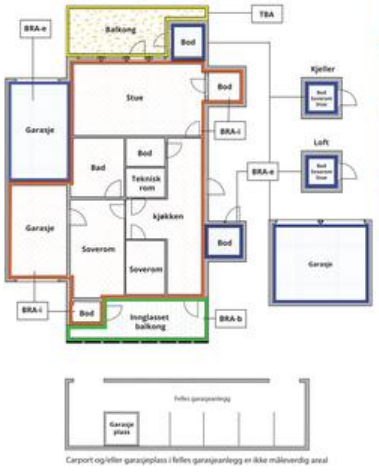
Hva er måleverdig areal?

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.

Bøkkerveien 6A, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 235
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	45	8		53	15		53
Hems						5	5
SUM	**45**	**8**			**15**	**5**	**58**
SUM BRA	**53**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, og stue/kjøkken		
Hems	Alkove		

Kommentar

Fellesareal:

- En bod på ca. 8 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Kristian Olsen Nordstrand	Takstingeniør
	Håvard Sundland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	235		8	12372.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bøkkerveien 6A

Hjemmelshaver
Bjørn Sundland og Siren Nøkling Sundland

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET BYGG 01 VINSLOTTET	45 / 24958	ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS	923881395

Felles formue
Kr. 8 131 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP4747924.1.4	Fullverdi		

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.03.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	12.03.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Bøkkerveien 6A, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 235
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterviewer. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Bøkkerveien 6A, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 235
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

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

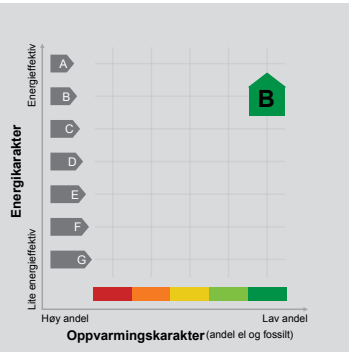
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leligheten.

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

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

ENERGIATTEST

Adresse	Bøkkerveien 6A
Postnummer	0579
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80793898
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-87102
Dato	03.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sundland, Bjørn	9578-5993-4-1748274	2025-03-03 14:15:06
Sundland, Siren Nøkling	9578-5993-4-1833373	2025-03-03 14:40:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. mar. 2025

Oppdragsnummer
20-0067/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bøkkerveien 6A, 0579 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Bjørn Sundland, Siren Nøkling Sundland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid siden bolig var ny

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

Eventuell kommentar: Dette er administrert av Sameie

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

Eventuell kommentar: Dette er administrert av Sameie

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

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid siden bolig var ny

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

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid siden bolig var ny

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

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid siden bolig var ny

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

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

Beskriv: Dette er administrert av Sameie

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

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

Beskriv: Balansert ventilasjon er nettopp renset

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0067/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sundland, Siren Nøkling	**2025-03-03**	**Sundland, Bjørn**	**2025-03-03**

Identifikasjon

bankID Sundland, Siren Nøkling

Identifikasjon

bankID Sundland, Bjørn

SIGNICAT

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Nydalen
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nydalsveien 33
0484 OSLO

Att: Mathilde Louise Skavås – m.skavaas@nordvikbolig.no

Oslo, 04.03.2025

Deres ref: 20-0067/25
Vår ref: 570-1-008
Eiendommens navn: Sameiet Bygg 01 Vinslottet
gnr 124 bnr 235 snr 8 i OSLO kommune
Adresse: Bøkkerveien 6A, 0597 OSLO
Org. nr.: 923881395
Selger: Sundland, Siren
Sundland, Bjørn

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP4747924.1.4

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

Andel felleskostn. bolig etter eierbrøk	kr	1 911,00
Bredbånd	kr	199,00
Akonto fjernvarme	kr	714,00
Totalt	**kr**	**2 824,00 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 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	8 131,00
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 6 570,- inkl. mva

Ved eierskifter hvor en garasjeplass følger, faktureres et administrasjonsgebyr på kr 500,- i tillegg til faktura for eierskiftegebyr.

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:
Marit Sophie Egge
Mobil: 90119960
E-post: styret@sameietvinslottet.no

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

Sameiets hjemmeside er www.sameietvinslottet.no og informasjon om seksjonen er tilgjengelig via www.boligperm.no

Sameiet har en fellesavtale for bredbånd (gjeldende fra 01.11.22).

Vi gjør deg oppmerksom på at at sameiet har fyringskostnader som avregnes årlig iht. forbruk. Fyring er derfor ikke inkludert i felleskostnadene men et akontobeløp, som er gjenstand for endelig avregning, er inkludert som egen varelinje på de månedlige fakturaene.

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

For de som har garasjeplass, er dette tilleggsdel til boligseksjon, som skal følge seksjonen ved salg. Dersom garasjeplassen skal selges separat, må det foretas en reseksjonering som må tinglyses, og alle kostnader i forbindelse med dette bæres av seksjonseier.

For garasjeplasser som har lader for el-bil, blir strømforbruk for lading registrert og belastes eier av plassen. Nye seksjonseiere som har garasjeplass vil få tilsendt en e-post for registrering av bruker hos OnePark. For å unngå belastning av parkeringsavgift må man gjennomføre registreringen.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

NB! Vi må alltid få beskjed hvorvidt garasjeplassen selges sammen med seksjonen eller separat. Dersom den selges separat, skal det sendes inn egen eierskiftemelding om dette til oss. Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje utgjør et halvt eierskiftegebyr.

Utleie av garasjeplass må meldes til styret og forretningsfører.

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.

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

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Velkommen til Sameiet Bygg 01 Vinslottet!

Vinslottet skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Beboere oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at husordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen.

Husordensregler og vedtekter
Vi er mange som bor i Vinslottet og for å skape et hyggelig naboskap, er alle pålagt å sette seg inn i og etterleve husordensregler og vedtekter. Husordensreglene har mye nyttig informasjon om hva som er tillatt og ikke. Hvis du er usikker på noe, sjekk husordensreglene eller send styret en e-post.

Sameiets nettside(sameietvinslottet.no), kan også gi svar på en rekke spørsmål.

Kommunikasjon med styret
All kommunikasjon med styret skjer via e-post: styret@sameietvinslottet.no

Innflytting og avfall
Vi forventer at det vises stor varsomhet ved innflytting for å unngå skade på fellesområder. Det er forbudt å holde heiser og ytterdører oppe med makt da dette kan føre til skader som krever service. Hvis dette skulle skje vil ansvarlig beboer bli belastet kostnad for service. Det er montert bryter for å holde ytterdøren åpen ved f.eks. innflytting. Det er viktig at døren er under oppsyn når den står åpen og at den lukkes igjen etterpå.

Avfall du har i forbindelse med innflytting skal ikke kastes i sameiets avfallssystem for husholdnings-avfall. Avfall må heller ikke hensettes i oppganger, bodganger, garasjeanlegg eller i gårdsrom. Haraldrud gjenbruksstasjon en fem minutters kjøretur unna og her kan du bli kvitt større mengder avfall.

NB! Det kun er husholdningsavfall som skal kastes i sameiets avfallsbrønner. Alle beboere må bidra til at det ikke «flyter» søppel rundt disse. Sameiet har avfallsbrønner for restavfall og papiravfall på byggets nord- og østside. På østsiden er det også en beholder for glass og metall.

Merking av postkasser
Vi har retningslinjer for merking av postkasser. Det er ikke tillatt å lime navneskilt utenpå postkasse-døren. Det forringer sameiets fellesarealer. Postkassene har et innebygget felt der beboer kan skrive navn og seksjonsnummer, og det er dette som skal benyttes. Se nettsiden for mer informasjon.

Registrering av bilskilt for parkering
Hvis du disponerer en parkeringsplass må du registrere bilskilt på autopay.io slik at du ikke blir belastet gebyr for å parkere. Man kan registrere flere biler under leieavtalen, men kan kun ha én bil i garasjeanlegget om gangen som ikke blir avgiftsbelagt. Om du har behov for videre veiledning, ta kontakt med Onepark.

Internett
Sameiet har fellesavtale for fibernett med Global Connect (tidligere Homenet). Månedspris på kr 199,- inngår i felleskostnadene. Dersom du ønsker TV-abonnement, kan du ta kontakt med Global Connect direkte for å velge hvilken type abonnement du ønsker.: Tlf: 38 99 01 00 / https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice

Informasjon om egen seksjon i Boligperm.no og Techem for vann- og energiforbruk
Via boligperm.no (Bygg 01 Vinslottet) har hver seksjon tilgang til informasjon fra utbygger og leverandører om forhold innad i egen seksjon, som FDV og vedlikehold. Påloggingsinformasjon blir gitt ved overtakelse. Har man ikke dette kan man kontakte post@curotech.no. Gjennom Techems beboerportal (www.techem.no) har du oversikt over seksjonens vann- og energiforbruk. Du kan også laste ned Techems beboerapp for å følge med på eget forbruk, noe styret anbefaler at alle gjør.

Strømskap og måler finnes ute i gangområdet til hver etasje. Hver seksjon har mottatt en egen nøkkel til dette. Hver måler står merket med et H-nummer tilsvarende det som står på din ytterdør. Om du ikke finner dette nummeret, kan du sammenligne serienummer på faktura/abonnement.

Reklamasjoner
Reklamasjoner i tilknytning til egen seksjon er eier ansvarlig for å melde inn selv via Solid (www.solid.no). For status på innmeldt reklamasjon kontakt service@solid.no.

Beboeres Facebook-gruppe
Beboere i sameiet har en egen gruppe på Facebook hvor man kan dele stort og smått. Gruppen heter Sameiet Bygg01/Vinslottet. Facebook-gruppen er beboerstyrt og har ingen direkte relasjon til styret. For kontakt og dialog med styret brukes e-post.

Varsling av arrangementer/arbeid som kan medføre støy
Alle arrangementer som medfører støy skal varsles om i god tid i Facebook-gruppen Sameiet Bygg01/Vinslottet, på tavlen i oppgangen og til nærliggende seksjoner. Her skal man oppgi navn, leilighetsnummer og telefonnummer slik at naboer lett kan komme i kontakt med deg hvis støyen er til sjenanse. Dette gjelder også oppussingsarbeider og annen støy som kan være til sjenanse over lengere tid. Kapittel 2 i husordensreglene regulerer tidspunkter som skal etterleves med hensyn til ro i sameiet.

Sykkelboder
I garasjeanlegget har vi felles sykkelboder som kan benyttes. Nøkkel hit er den samme som til hoveddør/seksjon. Sameiet har også et eget rom for vask av sykler som beboere disponer. Dette finner du til høyre for oppgang 12D i garasjeanlegget.

Faktura
Alle kostnader blir fakturert via sameiets forretningsfører Enqvist. For spørsmål vedrørende faktura, felleskostnader m.m., ta kontakt på e-post: dybvik@enqvist.no

Porttelefon
Ta kontakt med styret på e-post for å endre navn på porttelefonlister ved hovedinngang og garasje.

Bilfritt
Området mellom Krydderhagen og Vinslottet er bilfritt. Det er en elektrisk bom ved Bøkkerveien 10A som kan åpnes dersom du har behov for å frakte store ting eller kommer med flyttelass. Gi beskjed til styret på styret@sameietvinslottet.no i god tid før du har behov for å åpne porten.

Igjen, velkommen til sameiet!

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BYGG 01 VINSLOTTET

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Sist endret på ordinært årsmøte 05.05.2022

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er BYGG 01 VINSLOTTET, og har gårdsnummer 124 og bruksnummer 235 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst XX.XX.XXXX Sameiet har adresse Bøkkerveien 4-12, Oslo.

2. ORGANISERING

Sameiet består av 223 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Parkering for boligene ligger i felles parkeringsanlegg i kjeller. Parkeringsplassene til boligseksjonene er organisert som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene. Parkeringsplassene til næringsseksjonen er organisert i en egen parkeringsseksjon (næring) i plan U1.

Boder for boligseksjonene er beliggende i parkeringsanlegget og i plan 2, og er tilleggsdeler til boligseksjonene. Lager for næringsseksjonene ligger i parkeringsanlegget (U1) og er tilleggsdeler for næringsseksjonene.

I parkeringanlegget ligger også sykkelparkeringsplasser for boligene.

Takterrasser, markterrasser og balkonger er i de fleste tilfeller organisert som tilleggsdeler til sine respektive seksjoner. I enkelte tilfeller inngår balkonger i selve seksjonen.

Næringsseksjonen har et areal utenfor hovedinngangen mot sør-vest som er satt av til uteservering og varepresentasjon. Dette arealet er organisert som tilleggsdel til næringsseksjonen.

3. DISPOSISJONSRETT

3.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne eier i fellesskap bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

3.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren plikter straks å underrette sameiets styre og forretningsfører om alle overdragelser og leieforhold.

3.3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Bruksformålet er bolig eller næring. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

3.4 Parkering og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Det er et antall parkeringsplasser i sameiet som er særlig tilrettelagt for bevegelseshemmede. Disse plassene er forbeholdt beboere som har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Forutsatt at vedkommende selv har kjøpt garasjeplass eller bruksrett til garasjeplass, har en sameier med dokumentert behov krav på å disponere en særlig tilrettelagt plass som er tildelt en annen sameier uten slikt behov. Sameierne skal da bytte plasser så lenge et dokumentert behov foreligger.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

3.5 Ladepunkt for el-bil

Ladepunkt for el-bil som ikke allerede er installert av utbygger, kan bare installeres etter godkjennelse fra styret.

Hvert ladepunkt skal ha egen måler. Eier av plassen er ansvarlig overfor sameiet for kostnadene.

Tilgjengelig ladesystem er et abonnementssystem, hvor det påløper et gebyr i tillegg til prisen for strømmen.

3.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Gårdsrommet kan ikke benyttes i forbindelse med dyreholdet.

3.7 Eierskiftegebyr

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold (kfr punkt 3.2 ovenfor). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører som skal dekke kostnadene sameiet påføres i forbindelse med eierskiftet.

Styret kan beslutte at det skal betales et særskilt gebyr i forbindelse med utleie og endring av leietakere.

4. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.

Kostnader som kan måles individuelt for enkelte seksjoner eller for næringsdelen eller boligdelen som helhet, kan avregnes etter forbruk etter vedtak i styret. Det samme gjelder andre kostander som etter sin art kan allokeres til enkeltseksjoner.

Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører næring og areal som disponeres av næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonene alene.

Ved oppstart av sameiets drift er det montert målere for varmt og kaldt tappevann, elektrisk kraft og vannbåren varme. Seksjonseierne plikter å medvirke til at avlesning kan skje, slik at korrekt fordeling og avregning kan gjennomføres uten hindring.

Dersom seksjonseierne som berøres samtykker, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første avsnitt.

Unntatt fra fordeling etter sameiebrøk er kostnader til etablering, drift og vedlikehold av utvendig gatevarme. Anlegget vil ligge i bakken i inngangspartier og i områder rundt bygget som benyttes som gangadkomst (trapper og gangveier). Kostnadene til etablering, drift og vedlikehold av gatevarmeanlegget skal dekkes med 90 % av næringsseksjonene og 10 % av boligseksjonene. Fordelingen mellom boligseksjonene skjer forholdsmessig etter sameiebrøk. Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

Styret kan inngå kollektiv avtale for bredbånd og kabel-TV på vegne av sameiet.

Næringsseksjonene vil kun ha tilgang til én av sameiets elleve heiser som ligger på fellesareal. Næringsseksjonene skal bære kostnader til drift og vedlikehold og utskiftning av sin andel (eierbrøk) av denne heisen. Resterende kostnader til drift og vedlikehold for heiser skal dekkes av boligdelen, og fordeles forholdsmessig mellom boligene i henhold til eierbrøk. Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

Månedlige kostnader ved garasjeanlegget betales ved oppstart av sameiet med kr 100,- pr parkeringsplass pr måned som faktureres og betales sammen med de øvrige

felleskostnadene for boligene. For næringsdelen betales kostnader for garasjeanlegget med kr 150,- pr parkeringsplass pr måned. Månedlig innbetaling per plass kan endres for å tilpasses de reelle kostnadene.

Boligseksjonene skal alene dekke kostnader til rengjøring og vedlikehold av sine trappeoppganger. Næringsseksjonene vil ikke ha tilgang til disse. Ansvaret omfatter drift, vedlikehold og utskiftning av heiser, og strøm til drift av heiser, belysning og oppvarming. Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

6. VEDLIKEHOLD

6.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) tremmer og innvendige vegger på terrasser/balkonger

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

6.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 6.1. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter felles installasjoner som går gjennom bruksenheter/ tilleggsdeler, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene/tilleggsdeler hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å

vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 4. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6.3 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal 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 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og 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.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre en 5 meter. Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det. Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

6.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 6.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 6.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

6.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 6.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

6.6 Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. 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. Alle forsikringsskader skal umiddelbart meldes til styret.

7. SÆRSKILT DELING AV ANSVAR OG KOSTNADER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

7.1 Gårdsrom

Gårdsrommet i plan 2 omfatter markterrasser for boligseksjoner og felles uteoppholdsareal for boligseksjonene. Næringsseksjonene vil kun benytte gårdsrommet for drift og vedlikehold av sine installasjoner.

Drift og vedlikehold av gårdsrommet er boligseksjonenes ansvar alene. Grensen for drifts- og vedlikeholdsansvaret er angitt på plantegning som følger som vedlegg 1 til vedtektene.

Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig etter sameiebrøk.

Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

7.2 Torget

Sameiets eiendom grenser i sør-vest mot eiendommen gnr. 124 bnr. 246, «Torget».

Sameiet har ingen eierandel i Torget, men næringsseksjonen eier en ideell andel på 340/397. Næringsseksjonen har en tilsvarende andel av ansvaret for drift og vedlikehold, og en tilsvarende rett til eventuelle inntekter fra eiendommen.

Torget skal ikke bebygges, men kan benyttes til uteservering, varepresentansjon og andre aktiviteter i regi av næringsseksjonen. Bruken skal ikke være til urimelig ulempe eller fortrengsel for de andre sameierne i Torget.

Allmennheten har fri tilgang til Torget.

7.3 Kulverten

Næringsseksjonen er eier av eiendommen gnr. 124 bnr. 259. Dette er en anleggseiendom (volumeiendom) som består av en kulvert som går inn under sameiets eiendom. Sameiet har en tinglyst bruksrett til kulverten som adkomst til garasjekjelleren

Kostnadene til drift og vedlikehold av kulverten skal dekkes av sameiet og fordeles som en felleskostnad.

8. SAMEIETS ANSVAR FOR FELLES INFRASTRUKTUR PÅ HASLE

Sameiet og naboeiendommene gnr. 124 bnr. 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244 og 245 eier felles infrastruktur på Hasle i et realsameie. Eierskapet følger av en egen Realsameieavtale datert 12. februar 2015. Sameiet Hasle Linje Bygg 01 er pliktig til å delta i realsameiet og realsameiet kan ikke oppløses.

I felles infrastruktur inngår blant annet kjøre-, gang- og sykkelveier med belysning, parker, torg, trafostasjoner, ledninger til vann, kloakk og strøm, og anlegg for data og telekommunikasjon. Infrastrukturen regnes som felles så lenge den benyttes av flere av eiendommene, og dette gjelder uavhengig av hvilken eiendom den ligger på.

Sameiet Bygg 01 Vinslottets eierandel i realsameiet er 22,7 %.

Realsameiet skal avholde ordinært sameiermøte hvert år innnen utgangen av juni måned. Sameiets stemmerett utgjør 22,7 % av stemmene i realsameiet. Sameiets styre utpeker hvem som skal delta i sameiermøte og stemme på vegne av sameiet i realsameiets sameiermøte.

Sameiet skal dekke en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av felles infrastruktur tilsvarende sin eierandel på 22,7 %. Kostnadene fordeles videre mellom sameierne etter eierbrøk, og betales gjennom felleskostnadene. Sameiet har ikke krav på noen andel av eventuell fortjeneste fra felles infrastruktur eller noen andel i eiendommene hvor infrastrukturen ligger.

Sameiet blir avkrevd sitt bidrag ved kvartalsvise akonto-beløp og en årlig avregning.

9. MISLIGHOLD

9.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

9.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg.

Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

10. ÅRSMØTET

10.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel eller urimelig ulempe på andre seksjonseieres bekostning.

10.2 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10.3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 10.2.

10.5 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) valg av styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

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

10.6 Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 10.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 10.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10.7 Hvem kan delta i årsmøtet, stemmerett
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

I årsmøtet stemmes det i utgangspunktet ut fra eierbrøken, men av praktiske grunner er antall stemmer knyttet opp mot enkeltseksjonene:

- Hver boligseksjon har én stemme, til sammen 223 stemmer. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Næringsseksjonene har til sammen 136 stemmer, fordelt med 130 stemmer på seksjon nr. 224 og 6 stemmer på seksjon nr. 225.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10.8 Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

10.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

10.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

10.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

10.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, til sammen 223 stemmer. Næringsseksjonene har til sammen 136 stemmer, fordelt med 130 stemmer på seksjon nr. 224 og 6 stemmer på seksjon nr. 225. Flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

11. STYRET

11.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre hvor både næring og boligseksjonene er representert. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 eller 5 medlemmer, og ett eller to varamedlemmer. Næringsseksjonene bør være representert med minst ett styremedlem.

11.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

11.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

11.4 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal sørge for at sameiets eiendom til enhver tid er forsikret.

11.5 Styrets beslutningsmyndighet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

11.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Sameiet forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

12. FORRETNINGSFØRER

12.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsførers oppgaver omfatter ikke regnskapsførsel av sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur eller areal som næringsseksjonene disponerer. Slike kostnader regnskapsføres og betales av næringsseksjonene, ref. punkt 4.

12.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 11.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 11.7 fjerde avsnitt gjelder tilsvarende.

12.3 Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

13.2 Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14. SÆRLIG OM VIRKSOMHETEN I NÆRINGSSEKSJONEN

I næringsseksjonen (snr. 225) inngår både butikker og serveringssteder.

Næringsseksjonen har rett til å drive uteservering på eget areal og på fellesarealer anmerket i vedlegg 2.

Næringsseksjonen har rett til mottak av varer over sameiets fellesareal. Rettigheten omfatter, men er ikke begrenset til, levering med lastebil. Varemottak kan skje utenom butikkenes åpningstid, og vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonen har rett til etablering av kjøle- og vifteanlegg med utløp/innløp på yttervegg til sin seksjon, i kjeller og på byggets tak ved behov. Driften av slike anlegg vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonen har rett til å profilere sin virksomhet med oppføring av skilt og annet på byggets fasade. Skilting skal utføres i henhold til gjeldende designmanual og retningslinjer utarbeidet av Oslo kommune.

Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

15. EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL FELLESAREAL

Seksjon nr. 224 og 225 skal ha en evigvarende og eksklusiv rett til å benytte deler av utendørs fellesareal som er anmerket på plantegning i vedlegg 2 til vedtektene. Arealet skal benyttes til uteservering.

Rettigheten kan bare endres eller innskrenkes dersom snr. 224 og 225 samtykker til det.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

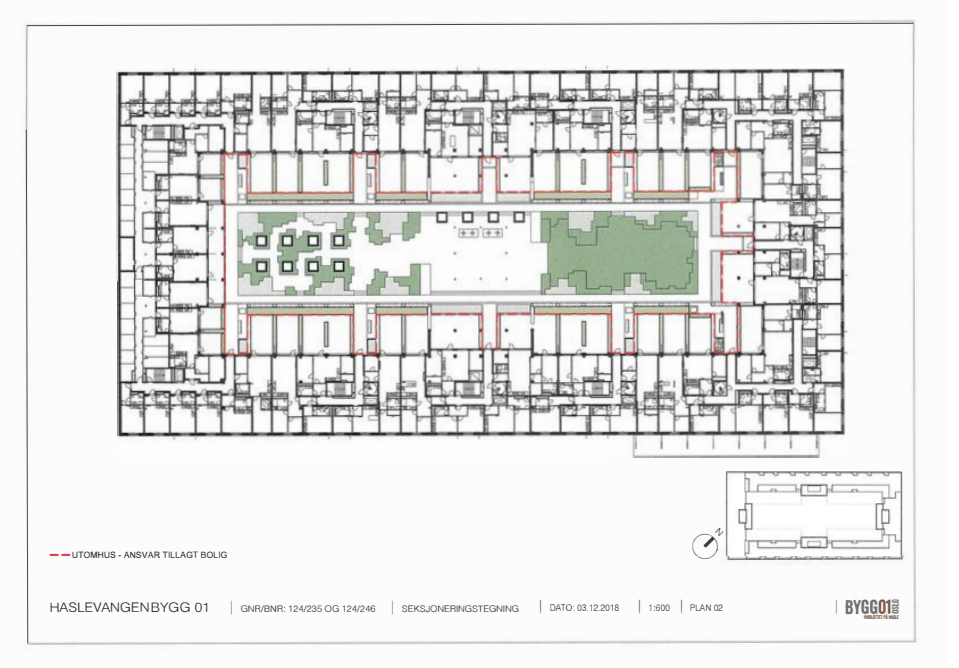
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

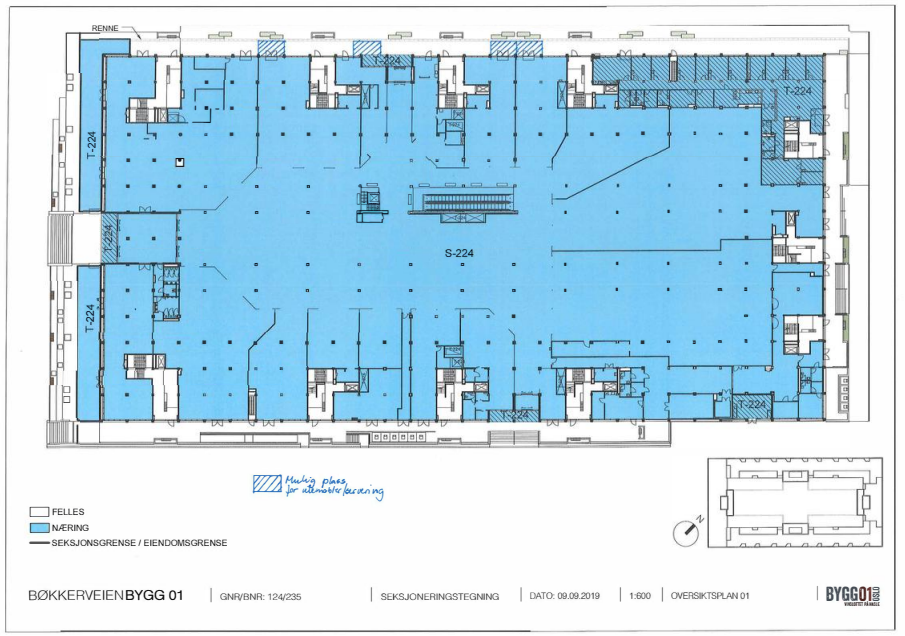
17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

18. VEDLEGG

1. Plantegning som viser gårdsrom, plan 2.
2. Plantegning som viser areal til uteservering.




RENNE
T-224
T-224
T-224
T-224
S-224
Mulig plass for ekstra heis/trapp
FELLES
NÆRING
SEKSJONSGRENSE / EIENDOMSGRENSE
N
BØKKERVEIEN BYGG 01
GNR/BNR: 124/235
SEKSJONERINGSTEGNING
DATO: 09.09.2019
1:600
OVERSIKTSPLAN 01
BYGG01

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYGG 01 VINSLOTTET

Sameiet Bygg 01 Vinslottet skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Sameierne oppfordres derfor til å bidra til et godt naboskap ved å sikre at husordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. For forhold som ikke er særskilt nevnt i husordensreglene kan styret gi retningslinjer og instrukser som sameierne plikter å forholde seg til.

1. BRUK AV SEKSJONEN

- Seksjonseierne plikter å gjøre seg kjent med vedtektene og husordensreglene.
- Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere. Sameier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon.
- Sameier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand frem til felles stamme.
- Sluk på baderomsgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov.
- Hvis skader oppstår på grunn av manglende slikt vedlikehold, egne reparasjons- og vedlikeholdsarbeider etc., er sameier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom.
- Brannslukningsapparater bør ifølge retningslinjer fra brannmyndigheter ristes hvert halvår.

2. RO OG ORDEN

- Sameiere skal på generell basis vise hensyn og påse at bruk av seksjon ikke er til unødig eller urimelig ulempe for andre naboer. Det betyr at man eksempelvis ikke skal spille musikk eller ha et støynivå, uavhengig av tid på døgnet, som er til sjenanse for naboer.
- Sameierne må være ***særlig hensynsfulle*** mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (kl 23:00/kl 10:00 lørdag, søndag og offisielle helligdager), slik at andre sameieres nattesøvn ikke forstyrres.
- Ved arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt, f.eks. ved festlige lag, bør tilstøtende leiligheter varsles i forkant. Da gjelder fortsatt punktet over om at det skal være ro etter kl. 23:00.
- Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne. Husk at lyden bærer langt, og høylytte samtaler på terrassene etter kl. 23.00 er eksempelvis lite nabovennlig.
- Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager (kl. 10:00/18.00 på lørdag). Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager, under henvisning til lov om helligdager og helligdagsfred.
- Ved håndverks- og oppussingsarbeider som vil medføre støy over et lengre tidsrom skal tilstøtende leiligheter varsles i forkant, og man bør i samråd med naboene i tilstøtende leiligheter og så langt det lar seg gjøre legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen blir minst mulig.
- Ved musikkøving og undervisning ber vi om at du tar hensyn til dine nærmeste naboer. Om utøvingen gjelder et instrument av særskilt repetitivt og kraftig volum (f.eks. slagverk), anbefales det å oppsøke et øvingslokale utenfor sameiet.
- Høyttaleranlegg og piano bør helst ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller direkte på gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg om anlegget/instrumentet er hyppig brukt, og det viser seg å være til sjenanse for beboere.

3. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

- Sameier har ansvar for at renner og sluk på terrassene holdes åpne.
- Blomsterkasser henges på innsiden av balkongrekkverket og vanning skal skje hensynsfullt.
- Risting og lufting av tepper, sengeklær og tøy i vinduer og på balkonger er forbudt.
- Vinduer, balkonger og terrasser skal ikke bli benyttet til tørking av tøyvask.
- Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill.
- Det skal ikke oppbevares gjenstander som ikke defineres som utemøblement/blomsterpotter etc. på private uteareales (eksempelvis trampoline, jacuzzi, frysere, kjøleskap, sofaer, søppel etc.).
- Røyking skal ikke foregå ved avtrekk/lufteanlegg, nær naboers soveromsvinduer da dette trekkes inn til andres leiligheter.
- Det er forbudt med åpen ild på balkonger og terrasser.
- Lydnivå på balkonger og private terrasser skal ikke være til sjenanse for naboer.
- Fugler skal ikke mates.
- Permanente endringer og installasjoner på byggets fasade er ikke tillatt. Dette gjelder også solskjerming.
- Montering av utvendig parabolantenne eller andre frittstående antenne er ikke tillatt.
- Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

4. OPPGANGER

- Oppgangene er rømningsveier, de skal til enhver tid være ryddige og fremkommelige.
- Det er ikke tillatt å plassere ut gjenstander som skader/setter merker på gulv eller vegg.

- Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som sko, søppelposer eller lignende i trappeoppgangene eller utenfor entredøren.
- Sykler, barnevogner og annet utstyr skal ikke plasseres i oppgangene.
- Gjenstander anbrakt i fellesarealene i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.
- Seksjonseiere som foretar reparasjoner, ombygging eller lignende i sin seksjon som fører til at trappeoppgangen blir ekstra skitten, må foreta rengjøring så raskt som mulig. Om nødvendig må hele trappeoppgangen rengjøres.

5. SIKKERHET

For å hindre at uvedkommende får adgang til sameiets bygninger og å redusere faren for innbrudd og/eller hærverk, gjelder følgende retningslinjer:

- Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Det påhviler enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.
- Beboerne skal kun slippe inn besøkende som de har til hensikt 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, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og personer som hevder å ha slike funksjoner skal ikke slippes inn via porttelefon/fjernbetjent lås.

6. GARASJEANLEGG/BOD

- Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.
- Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander annet en bil/motorsykkel på parkeringsplassen.
- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å leke i garasjeanlegget.
- Brannforskrifter tilsier at det ikke er tillatt å anvende parkeringsplasser til båtopplag.
- Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller utenfor noen av inngangene våre. Denne typen arbeid må gjøres på for eksempel bensinstasjoner.
- Kjøretøyreparasjoner eller brannfarlig arbeid må gjøres andre steder enn i garasjen.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, propan, bensin eller annet brennbart materiale i garasjen eller i bodene. Propanbeholdere skal oppbevares utendørs og over bakkeplan.
- Luftventiler/luftspalter i kjellerbodene skal ikke tildekkes.
- Bodgangene skal til enhver tid være ryddige og fremkommelige, med tanke på brannsikkerhet. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller søppel i bodgangene.

- Bytting av boder sameierne imellom er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

7. UTLEIE

- Ved eventuell utleie av eierseksjonen eller hybel har seksjonseierne ansvar. for å pålegge leietaker(ne) å sette seg inn i vedtektene og trivselsreglene.
- Seksjonseierne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av medlemmene av husstanden, eventuell(e) leietaker(e) og andre som seksjonseieren har gitt tilgang til leiligheten/eiendommen.
- Av sikkerhetsmessige årsaker skal styret til enhver tid være informert over eventuelle leietakere i sameiets enheter.
- Korttidsleie er begrenset til 60 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. (Jf. eierseksjonsloven § 24)

8. DYREHOLD

- Gårdsrommet og sameiets/næringsdelensområder rundt bygget kan ikke benyttes i forbindelse med dyreholdet. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område.
- Dyrene skal gjøre sitt fornøye med god avstand til byggets fasade, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart.
- Husdyrhold må ikke sjenere naboer.
- Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder.
- Dyr skal ikke etterlates på balkonger/ terrasser når beboer ikke befinner seg i leilighet.

9. PARKERING OG KJØRING

- Sameierne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.
- Parkering utenfor oppmerkede plasser på gjesteparkeringen er forbudt.
- Møbeltransport må begrenses til tidsrommet 8:00 -21:00
- Sameiet har inngått avtale om borttauing av feilparkerte biler i garasjeanlegg. Styret kan rekvirere borttauing av biler i fellesarealer i garasjen.
- Det kan oppstå misforståelser med parkering da vi deler anlegg med næringsenheten i bygget. Disse lar seg som oftest løse. Eier av parkeringsplass bør derfor informere eier av feilparkert kjøretøy før han rekvirerer borttauing av bil.
- Den som rekvirerer borttauing må legitimere seg. Kostnader ved borttauing skjer for eier av kjøretøyet sin regning.

10. FELLESAREALER

- Ved skader på fellesområder, dørlåser, heiser, mangler eller feil i fellesarealer for øvrig, varsles styret umiddelbart.
- Det er ikke tillat å plassere avfall/søppel i fellesarealet. Ved fjerning av dette belastes den ansvarlige.
- Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.
- Uforsvarlig bruk av heisanlegg som fører til servicekostnader vil bli belastet den ansvarlige beboer. Ta spesielt hensyn til å ikke blokkere heisdørenes lukkefunksjon ved innflytting.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer, dette inkluderer utenfor oppganger og i gårdsrommet.
- Bruk av fellesarealet i gårdsrommet skal skje i henhold til spesifikke trivselsregler.

11. SØPPELANLEGG

- Restavfall og plast fra husholdningen må legges i plastposer som lukkes før de anbringes i søppelanlegget.
- Plasser aldri søppel utenfor søppelinnkastene. Større plast- og pappavfall må deles i mindre biter.
- Annet avfall enn husholdningsavfall som kan kastes i avfallsbrønnene, må beboer selv bringe til kommunale avfallsmottak.

12. KONTAKT MED STYRET

- Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til styret@sameietvinslottet.no
- Anonyme henvendelser, eller henvendelser gjennom andre medier enn styrets offisielle e-post, vil ikke bli behandlet.

Husordensreglene er et supplement til vedtekter og eierseksjonslov, og brudd på husordensreglene er å anse som mislighold i henhold til vedtektenes § 11.

Trivselsregler for Vinslottets gårdsrom

Velkommen til Vinslottets flotte gårdsrom.

Her kan vi møtes over en kopp kaffe, de små beboerne skal ha et trygt sted å skape nye vennskap og leke, man skal kunne finne ro med en bok og ha hyggelige sammenkomster.

Alle beboere kan disponere fellesarealet som er det forhøyede området i i gårdsrommet, samt gangveiene.

For å sikre trivsel, ro og orden forventes det at alle beboere etterlever følgende trivselsregler slik at gårdsrommet vårt blir et fint sted for alle:

- Vis hensyn til andre som benytter gårdsrommet sammen med deg/dere.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene i gårdsrommet.
- Gårdsrommet skal ikke brukes på en måte som er til sjenanse, forstyrrelse og ulempe for øvrige beboere.
- Det skal være ro i gårdsrommet mellom kl 23:00 og 10:00 alle dager.
- Små rolige feiringer av livets milepæler er hyggelig.
- Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg.
- Små elektriske/gassgriller kan brukes. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill, kullgrill eller å ha noe form for levende flamme.
- Enhver er ansvarlig for å ta med seg sitt eget søppel, flasker og utstyr når man forlater gårdsrommet (det skal ikke stå igjen noe over natten).
- Lufting av dyr er ikke tillatt.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Møtedato 22. april
Klokken 17:30

Møtested
Hasle Linje Gastropub
Bøkkerveien 4

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Bygg 01 Vinslottet!

Innkalling til ordinært årsmøte 2023
Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver boligseksjon har én stemme, næringsseksjon 224 har 6 stemmer og næringsseksjon 225 har 130 stemmer. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Årsmøtet
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Forretningsfører kan etter nærmere avtale bistå med møteledelse.

Møte i årsmøtet ved fullmektig
Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, eller skrives ned på slippen under og medbringes.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.

Vel møtt!

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BYGG 01 VINSLOTTET

Tid: 22.04.2024, Kl. 17:30
Sted: Hasle Linje Gastropub

Konstituering av årsmøtet
- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

Sak 1 Styrets årsrapport for 2023

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Sak 4 Innkomne saker
a. Solceller på taket av vinslottet
b. EL-billading
c. Utbedring for å kunne gå tørrskodd i garasjen hele året

Sak 5 Budsjett 2024

Sak 6 Valg til styret

Sak 7 Valg av valgkomite

Oslo, 12. april 2024
Styret i Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Vedlegg til innkallingen
Årsrapporten, årsregnskap, revisjonsberetning, budsjett og vedlegg til sakene følger fortløpende under hver sak i innkallingen.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Marit Sophie Egge	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Henrik Faksvåg	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Geir Olav Hegerroll	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Mikkel Welhaven	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Dennis Le Thanh	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Mona Doghman	valgt for 2 år i 2022

VALGKOMITÉ

Valgkomitémedlem:	Trude Stokstad	valgt for 1 år i 2023
Valgkomitémedlem:	Kristin Hildre Rørvik	valgt for 1 år i 2023

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Bygg 01 Vinslottet
Sameiets org.nr:	923 881 395
Antall seksjoner:	223 boligseksjoner og 1 næringsseksjon
Gårdsnummer:	124
Bruksnummer:	235
Kommune:	Oslo Kommune
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Revisor:	Insignis AS
Forsikringsselskap:	IF skadeforsikring (polisenr. SP4747924.1.4)

Den enkelte seksjonseier må ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre.
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for seksjonseierne.

HMS og brannsikring
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte seksjon er det eier, og/eller bruker av den enkelte seksjon som har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokkingsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Tredjepartsopplysninger for 2023
Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes sameierbrøk, ble sendt ut i februar 2024.

4. EIERSKIFTER
33 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID
Styret i sameiet har fem faste medlemmer og et varamedlem. Et av styremedlemmene representerer næring, resten er fra boligdelen. I løpet av 2023 er det gjennomført totalt 10 styremøter og utført saksbehandling på e-post mellom møtene. Styrets arbeid har bestått av:

- Organisert skjeggkrebekjempelse i alle seksjoner, Anticimex har utført arbeidet
- Oppfølging av portalen for elbil-ladere
- Fulgt opp bomåpning ved flytting og møbelleveranser
- Anmeldt og utbedret etter innbrudd i boder og sykkelboder
- Ytterligere sikret fellesdører mot innbrudd i form av stålskinner og -plater på enda flere dører
- Byttet låssystem på alle felles inngangsdører for å redusere sannsynlighet for innbrudd
- Montert fartshump og malt opp p-plass og MC-parkering i garasje
- Sørget for utbedring etter påkjørsler i garasje
- Sørget for vedlikehold/maling etter hærverk og slitasje i oppganger
-Oppfølging av sameiets serviceavtaler for ventilasjon, heis, dører og låser, vask av fellesareal, garasjevask, vindusvask, brannvarsling, gartertjenester og vaktmestertjenester
-Bortkjøring av hensatt søppel og andre eiendeler fra beboere og utflyttete beboere, vår og høst

Løpende arbeid som er gjort gjennom hele året er godkjenning av fakturaer, utsendelse av styremail, oppfølging av reklamasjoner i fellesareal, oppdatering av portlister og nøkkelbestilling.

På vegne av sameiet,
Styret i Sameiet Bygg 01 Vinslottet

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2023

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2023. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Sameiet Bygg 01 Vinslottet

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		7 715 028	7 716 830	7 218 586
Andre inntekter	2	2 156 724	1 026 724	990 157
Sum driftsinntekter		**9 871 752**	**8 743 554**	**8 208 743**
Styrehonorar		400 000	400 000	400 000
Andre personalkostnader	3	56 400	56 400	56 400
Kommunale avgifter		1 912 761	2 024 697	1 691 999
Vedlikehold	4	2 649 402	1 682 000	2 646 587
Kollektiv avtale TV/bredbånd		559 463	557 524	157 108
Driftskostnader	5	2 413 926	2 452 500	2 598 080
Honorarer	6	312 828	305 000	288 946
Forsikring		570 573	571 000	554 729
Andre kostnader	7	38 433	40 500	52 440
Sum driftskostnader		**8 913 786**	**8 089 621**	**8 446 289**
Driftsresultat		**957 966**	**653 933**	**-237 546**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	5 325	0	812
Finanskostnader	9	1 197	0	0
Netto finansresultat		**4 128**	**0**	**812**
Årets resultat		**962 094**	**653 933**	**-236 734**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	14	962 094	0	-236 734
Sum overføringer		**962 094**	**0**	**-236 734**

Balanse

Sameiet Bygg 01 Vinslottet

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer	10	711 768	242 467
Forskuddsbet. kostnader		104 914	16 005
Fyringsoppgjør	11	0	597 283
Andre fordringer	12	620 939	484 963
Bankinnskudd mv.	13	4 725 598	2 884 613
Sum omløpsmidler		**6 163 220**	**4 225 331**
Sum eiendeler		**6 163 220**	**4 225 331**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		3 882 967	2 920 873
Sum egenkapital	**14**	**3 882 967**	**2 920 873**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		67 200	112 799
Fyringsoppgjør	11	315 986	0
Leverandørgjeld		1 148 827	621 491
Påløpte kostnader		683 486	570 168
Annen kortsiktig gjeld		64 753	0
Sum kortsiktig gjeld		**2 280 252**	**1 304 458**
Sum gjeld		**2 280 252**	**1 304 458**
Sum egenkapital og gjeld		**6 163 220**	**4 225 331**

OSLO, 31.12.2023
Styret for Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Marit Sophie Egge
Styrets leder

Geir Olav Hegerroll
Styremedlem

Henrik Nordli Faksvåg
Styremedlem

Thanh Van Le
Styremedlem

Mikkel Welhaven Næss Johansen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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
Kapitalinnkalling	486 000	0	0
Garasje bolig	149 400	148 800	147 700
Garasje næring	95 400	95 400	95 400
Infrastruktur internett	0	0	35 253
Bredbånd	579 289	532 524	0
Andre inntekter	527 148	100 000	524 944
Stripe innbetalinger	319 487	150 000	186 860
Sum	**2 156 724**	**1 026 724**	**990 157**

*Kapitalinnkallingen gjelder nytt nøkkelsystem
**Andre inntekter gjelder hovedsakelig avregning med næring (kr 479 389), og et forsikringsoppgjør (kr 44 610)
***Stripeinnbetalinger er inntekter fra billadere i garasjen

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	56 400	56 400	56 400
Sum	**56 400**	**56 400**	**56 400**

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	190 725	100 000	186 098
Installasjon av nytt låssystem	485 997	0	0
Vedlikehold utearealer	317 750	150 000	284 827
Vedlikehold rulletrapp	0	2 000	0
Vedlikehold bygning innv.	91 823	100 000	97 346
Vedlikehold og drift heis	353 187	300 000	318 495
Vedl. nøkler, låser, skilt	241 948	300 000	859 989
Vedlikehold porter	61 035	50 000	118 532
Vedlikehold VVS	0	50 000	34 214
Egenandel forsikring	2 000	0	0
Vedlikehold elektro	986	50 000	13 140
Lyspærer, lysrør etc.	0	0	553
Vedlikehold garasjeanlegg	86 817	20 000	29 397
Vedl.hold ventilasjon	243 719	200 000	282 011
Brannsikkerhet, sprinkling	573 416	300 000	326 437
Vedl./drift fyringsanlegg	0	10 000	0
Skadedyrbekjempelse	0	50 000	95 550
Sum	**2 649 402**	**1 682 000**	**2 646 587**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Felleskostnader Hasle	244 295	285 000	273 236
Strøm fellesanlegg	1 019 270	1 000 000	1 119 060
Fjernvarme	181 185	30 000	210 685
Renhold	392 918	490 000	355 800
Matter	39 373	30 000	33 079
Renhold garasje	100 000	100 000	78 750
Annen renovasjon	599	10 000	83 204
Skadedyrkontroll	103 413	0	0
Gartnerarbeid	0	150 000	150 380
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	25 000	0
Driftsmaterialer	4 457	0	0
Internkontroll-HMS system	4 375	0	0
Vaktmestertjenester	317 304	320 000	284 760
Variable	4 981	10 000	6 375
Hjemmeside/internett	0	2 500	2 750
Porto	1 758	0	0
Sum	**2 413 926**	**2 452 500**	**2 598 080**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	16 953	12 000	11 875
Forretningsførsel	264 440	264 000	249 000
Ekstra forretningsførsel	17 225	15 000	14 691
Beboerportal	14 210	14 000	13 380
Sum	**312 828**	**305 000**	**288 946**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	4 500	5 000	4 500
Styre- og årsmøter	7 900	10 000	0
Styreutgifter	0	2 000	5 398
Dugnader, Tilstelninger	0	0	5 900
Bankomkostninger	12 321	3 500	17 201
EHF-fakturagebyr	0	0	919
Diverse kostnader	13 726	20 000	18 701
Øreavrunding	-14	0	-179
Sum	**38 433**	**40 500**	**52 440**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter kunder	5 325	0	812
Sum	**5 325**	**0**	**812**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renter leverandører	1 197	0	0
Sum	**1 197**	**0**	**0**

Note 10 Kundefordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	711 768	242 467
Sum	**711 768**	**242 467**

*Kapitalinnkalling tilknyttet nytt nøkkelsystem og eventuelle tilvalg er fakturert i desember med forfall i januar.

Note 11 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Akonto fjernvarme	-1 360 880	-688 260
Fjernvarme	933 480	1 179 990
Service og vedlikehold	111 414	105 553
Sum	**-315 986**	**597 283**

Avregning ble sist foretatt pr. 30.06.23. Beløpet i balansen pr 31.12.23 gjelder dermed perioden 01.07.23 – 31.12.23. Neste avregning vil skje for perioden 01.07.23 – 30.06.24 og vil gjennomføres i løpet av høsten 2024.

Per 31.12.23 hadde seksjonseierne betalt kr 315 986 for mye akonto sammenlignet med fjernvarmekostnadene. Akontobeløpene for fjernvarme ble økt fra 01.01.2023 for å harmonisere bedre med kostnadene.

Note 12 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Avregning DEFA*	95 527	-
Andre fordringer**	525 412	484 963
Sum	**620 939**	**484 963**

*Varen DEFA avregnes mot kostnaden. Varen for dette ble påbegynt fakturert i 2023 og etterslep fra tidligere år innkreves.
**Andre fordringer består hovedsakelig av avregning næring for 2022/2023, som viderefaktureres næring i 2024, samt en erstatningsbergning fra forsikringsselskapet.

Note 13 Bankinnskudd m.v.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44096	4 725 598	2 884 613
Sum	**4 725 598**	**2 884 613**

Note 14 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	2 920 873	3 157 607
Tilført fra årets resultat	962 094	-236 734
Egenkapital 31.12.	**3 882 967**	**2 920 873**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, 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 seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	2 920 873
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	962 094
C. Disponible midler 31.12	**3 882 967**
Årets endringer disponible midler	962 094
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	5 847 233
- Kortsiktig gjeld	1 964 266
Disponible midler 31.12.	**3 882 967**

INSIGNIS

Til årsmøtet i Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Bygg 01 Vinslottet sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 962 094. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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

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

INSIGNIS

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 10. april 2024
Insignis AS

Stein Håkon Vatle
statsautorisert revisor

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2023

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2023
Styrets forslag til honorar for kalenderåret 2023 er kr 400 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for kalenderåret 2023 fastsettes til kr 400 000. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4 INNKOMNE SAKER

A. Solceller på taket av Vinslottet

Forslagsstiller: Ivar H. Kristensen og Melita Ringvold
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Energikostnadene har økt kraftig for mange det siste året, samtidig som behovet for mer grønn energi er nøkkelen til å klare Norges klimamål innen 2030. Som sameie har vi et betydelig areal på taket som kan benyttes til energiproduksjon. Ved å benytte de verktøy som ulike solcelleleverandører tilbyr, indikerer at vi har et potensial for produksjon av solenergi på taket og at det vil kunne være en lønnsom investering for sameiet. Med de høye strømprisene som vi har hatt er det å få til alternativ energiproduksjon en mulighet for oss som sameie, samt at det er muligheter for støtte til et slikt prosjekt fra ulike offentlige kilder.

Forslag til vedtak:
Styret får i oppdrag å utrede de tekniske og økonomiske sidene av å installere solceller på taket av Vinslottet. Produksjonen av egen energi bør kunne benyttes i bygget og i tillegg til beboere bør også interessen hos næringsaktørene avklares. Styret legger frem utredningen med de tekniske og økonomiske konklusjonene på et ekstraordinært årsmøte som tar stilling til om dette er aktuelt for sameiet å realisere.

Styrets innstilling til forslaget:
Styret mener dette er et bra initiativ og er positivt til å sette i gang et arbeid med å få dette utredet. Sameiet søker om støtte til en slik utredning fra Enova og setter av inntil kr 200 000,- på driftsbudsjettet for 2024 til gjennomføring av dette.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4 INNKOMNE SAKER

B. EL-billading

Forslagsstiller: Ivar H. Kristensen og Melita Ringvold
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Systemet for lading av el-biler i kjelleren baserer seg på at hvert ladepunkt får en maksimal ladeeffekt og det er ingen mulighet for å styre landing ift. effekt eller tidspunkt på døgnet (pris). Moderne systemer tar i dag høyde for at lasten kan tilpasses slik at om bare en el-bil lader så kan man få høyere ladeeffekt enn dagens 3,68 kw (for eksempel 22kw) på landingen mot når alle ladepunktene i kjelleren er i bruk.

Dynamisk laststyring er i dag teknisk mulig, og det bør også inkludere muligheten for å tilpasse tidspunkt for lading slik at det er mulig å ta hensyn til prisen på energi. Det er derfor ønskelig at styret får utredet og sett på hva som må til for å få installert et dynamisk laststyringssystem for el-billadingen i kjelleren. Det er naturlig å se dette i sammenheng med ev. installasjon av egenprodusert energi på taket. De siste årene er det kommet en rekke nye løsninger med standardisert teknologi og prisen for «dynamisk laststyring» er fallende.

Forslag til vedtak:
Styret får i oppdrag å sette i gang et arbeid med å utrede og innhente tilbud på installering av et oppgradert «dynamisk» ladesystem for el-billading. Systemet bør ha mulighet for «dynamisk laststyring» og gi den enkelte bruker mulighet for å velge når det skal lades ift. pris/kapasitet. Det er naturlig å se et slikt arbeid i sammenheng med å etablere energiproduksjon på taket.

Styrets innstilling til forslaget:
Styret er positivt til å innhente tilbud på installering av et oppgradert «dynamisk» ladesystem for el-billading. Eventuelle kostander knyttet til et slikt arbeid tas innenfor eksisterende driftsbudsjett.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4 INNKOMNE SAKER

C. Utbedring for å kunne gå tørrskodd i garasjen hele året

Forslagsstiller: Knut-Olav Hoven
Flertallskrav: 2/3-flertall

Bakgrunn for saken:
Om vinteren ligger det ofte mye vann i garasjeanlegget, hovedsakelig fra snøsmelting fra bilene.
Det er vanskelig, og noen steder umulig, å gå tørrskodd igjennom garasjen mellom beboeroppgangene og senteret.

Innsenders forslag til løsning:
Det lages et noe opphøyd felt/gangpassasje mellom beboeroppganger og senterets innganger i garasjeanlegget.

Svakt buet slik at vann renner av.
Ikke for høyt, så det ikke blir til hinder for biler.

Bredde på 1,4 meter er antakelig nok. Rullestol/barnevogn og gående bør kunne passere hverandre.

Plassert litt unna parkeringsplassene, men ikke i midten - det må kunne passere biler på siden av gangpassasjen, slik at gående ikke må gå ut i vannet når biler skal passere og biler ikke forhindres unødvendig av gående. Ikke for nær parkeringsplassene, siden bilene ofte stikker litt utenfor oppmerkingene.

Selv om dette forslaget bruker begrepet gangpassasje, så skal det ikke være til hinder for dagens bruk. Mao. det skal være tillatt for biler å kjøre over gangpassasjen.

Gangpassasjen trenger ikke spesiell merking - en vannfri gangpassasje virker forlokkende når resten av garasjen er fylt med vann.

Forslag til vedtak:
Styret skal sørge for at det skjer en utbedring av garasjen, slik at man kan gå tørrskodd til senteret og til andre oppganger. Frist: desember 2024.

Styrets vurdering av forslaget
Denne vinteren har vært svært snørik med flere store snøfall. Problemer med vann i garasje-anlegget deler vi med svært mange andre. Det er viktig at vann fjernes for også å unngå lekkasjefare til kulvert i underetasjen eller skade på veggene.

Styret har hatt befaring med Garasjevask AS som utfører vedlikehold av garasjen for å vurdere forslaget og andre tiltak. Å anlegge en opphøyning/gangpassasje på 140 cm vil komme i konflikt med kjøresonen eller parkeringsplassene. Takhøyden i garasjeanlegget skal være minimum 210 cm. Enkelte steder er det nå kun 213 cm pga. rør i taket. En opphøyning vil derfor komme i konflikt med minimumstakhøyden. Dessuten vil en slik løsning være svært kostbar å anlegge og vil ikke løse problemet med vann i garasjen. Det vil tvert imot føre til mer vann på parkeringsplassene. Som driftsansvarlige for garasjeanlegget bør ikke sameiet gå inn for en løsning som gjør garasjen vanskeligere for de som benytter parkeringsplassene.

Styret har drøftet andre tiltak sammen med Garasjevask AS. Det er tiltak som å ha egen vann-oppsuger i vinterhalvåret og å lage renne i gulvet for oppsamling av vann så det tar lengre tid før overvann. Disse vurderes uegnede av kostnadsmessige og tekniske grunner. Løsningen slik styret ser det, er å øke vedlikeholdsbudsjettet for garasjedriften og få fjernet vann fra garasjen langt oftere.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 5 BUDSJETT 2024

Orienteringssak

Styret har utarbeidet et budsjett for 2024 som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 46 813,-. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.01.2024. Budsjettet forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader for 2024.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Sameiet Bygg 01 Vinslottet for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader boligdelen	7 532 748	6 995 028
Akonto felleskostnader næring	756 000	720 000
Felleskostnader	**8 288 748**	**7 715 028**
Kapitalinnkalling	0	486 000
Garasje bolig	148 800	149 400
Garasje næring	95 400	95 400
Bredbånd	534 912	579 289
Andre inntekter	300 000	527 148
Stripe innbetalinger	250 000	319 487
Andre inntekter	**1 329 112**	**2 156 724**
Sum driftsinntekter	**9 617 860**	**9 871 752**
Styrehonorar	400 000	400 000
Styrehonorar	**400 000**	**400 000**
Arbeidsgiveravgift	56 400	56 400
Andre personalkostnader	**56 400**	**56 400**
Kommunale avgifter	613 300	565 752
Kommunale Avgifter - Vann	1 657 490	1 347 009
Kommunale avgifter	**2 270 790**	**1 912 761**
Vedlikehold bygning utv.	250 000	190 725
Installasjon av nytt låsssystem	0	485 997
Utredning av solceller	200 000	0
Vedlikehold uterealer	320 000	317 750
Vedlikehold bygning innv.	150 000	91 823
Vedlikehold og drift heis	350 000	353 187
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	300 000	241 948
Vedlikehold porter	75 000	61 035
Vedlikehold VVS	50 000	0
Egenandel forsikring	30 000	2 000
Vedlikehold elektro	50 000	986
Vedlikehold garasjeanlegg	150 000	86 817
Vedl.hold ventilasjon	200 000	243 719
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	300 000	573 416
Vedl./drift fyringsanlegg	10 000	0
Skadedyrbekjempelse	100 000	0
Vedlikehold	**2 535 000**	**2 649 402**
Internett infrastruktur	26 111	24 435
Internet/ Bredbånd	534 912	535 028
Kollektiv avtale TV/bredbånd	**561 023**	**559 463**
Felleskostnader Hasle Linje	320 000	244 295

Budsjett Sameiet Bygg 01 Vinslottet for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	1 250 000	1 019 270
Fjernvarme	200 000	181 185
Renhold	450 000	392 918
Matter	35 000	39 373
Renhold garasje	105 000	100 000
Annen renovasjon	5 000	599
Skadedyrkontroll	0	103 413
Snebrøyting, strøing, m.m.	25 000	0
Driftsmaterialer	5 000	4 457
Internkontroll-HMS system	5 000	4 375
Vaktmestertjenester	333 169	317 304
Variable vaktmestertjenester	10 000	4 981
Hjemmeside/internett	5 000	0
Porto	2 500	1 758
Driftskostnader	**2 750 669**	**2 413 926**
Revisjon	14 000	16 953
Forretningsførsel	277 662	264 440
Ekstra forretningsførsel	15 000	17 225
Beboerportal	14 921	14 210
Honorarer	**321 583**	**312 828**
Forsikringspremie	615 582	570 573
Forsikring	**615 582**	**570 573**
Kontingenter	5 000	4 500
Styre- og årsmøter	10 000	7 900
Styreutgifter	5 000	0
Dugnader, Tilstelninger	20 000	0
Bankomkostninger	10 000	12 321
Diverse kostnader	10 000	13 726
Øreavrunding	0	-14
Andre kostnader	**60 000**	**38 433**
Sum driftskostnader	**9 571 047**	**8 913 786**
Driftsresultat	**46 813**	**957 966**
Finansinntk. og finanskostn.		
Renteinntekter kunder	0	5 325
Finansinntekter	**0**	**5 325**
Renter leverandører	0	1 197
Finanskostnader	**0**	**1 197**
Netto finansresultat	**0**	**4 128**
Årets resultat	**46 813**	**962 094**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 6 VALG TIL STYRET

Flertallskrav: Alminnelig flertall

I ordinært årsmøte 2023 i Sameiet Bygg 01 Vinslottet, ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Marit Sophie Egge	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Henrik Faksvåg	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Geir Olav Hegerroll	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Mikkel Welhaven	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Dennis Le Thanh	Valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Mona Doghman	Valgt for 2 år i 2022

Valgkomitéens innstilling:

Årsmøtet skal velge 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Valgkomitéen har sendt ut epost til alle beboere og skrevet en melding på Facebook der vi har gitt anledning til alle beboerne til å stille til styret. Valgkomiteen som består av seksjonseierne Kristin Hildre Rørvik og Trude Stokstad har snakket med alle interesserte og fremmer med bakgrunn i dette følgende innstilling.

Innstilling:

Styreleder:	Marit Sophie Egge	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Henrik Faksvåg	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Geir Olav Hegerroll	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Dennis Le Thanh	Innstilles for 2 år
Styremedlem:	Ivar H. Kristiansen	Innstilles for 2 år
Varamedlem:	Aisha Tahir	Innstilles for 2 år

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Dennis Le Thanh (på gjenvalg som ordinært styremedlem)

Dennis Le Thanh er utdannet økonom og har jobbet i Norgesgruppen regnskap. Nå jobber han hos Vinsjkompaniet AS som driver med båtdeler. Nåværende stilling er innkjøps- og logistikksjef i tillegg til ansvar for reklamasjon og garantisaker. Dette passer godt med at han bidrar i styret idag med garanti og reklamasjoner i tillegg til andre oppgaver.

Han har bodd i 3 forskjellige sameier og har alltid vært engasjert for å bidra til et godt miljø der han bor. Han har bodd på Vinslottet siden oppstarten og kjenner bygget og styrets arbeid gjennom å ha vært styremedlem i nå 2 år. Styret arbeider svært godt sammen og han vil ved gjenvalg kunne bidra ved å bruke sin erfaring i det videre arbeidet.

Ivar H. Kristiansen (på valg som ordinært styremedlem)

Han har lang erfaring som administrerende direktør i blant annet Virke, Tekna, Nordic Innovation og er nå administrerende direktør i NIBIO. Han har erfaring fra styrearbeid i eiendomsselskaper (Virke Eiendom, ISAS Dronning Mauds gate), vann og avløpsbransjen (VEAS, Asker og Bærum vannverk) og media (TU Media AS). Nå er han styreleder i KAPO som hjelper virksomheter og skreddersy klimaløsninger.

På nittitallet var han styreleder i et sameie på Tonsenhagen der de gjennomførte en rehabilitering av sameiets byggningsmasse på 18-20 millioner kroner. Det var skifte av tak, etterisolering av fasade. nye balkonger, drenering, skifte av stigeledninger og oppussing av oppganger.

Han og kona var blant de første som kjøpte leilighet på Vinslottet og har stort engasjement for sameiet og ønsker å bo her lenge. Han har nå kapasitet til å delta i styret og ønsker derfor å kunne bidra med sin erfaring til et godt sameie ved å være en del av styret. Han har tidligere vist engasjement for Sameiet ved å fremme saker om bedre elbilladere og utrede mulighet for solcelleanlegg. Han ønsker å bruke erfaringen sin til ikke bare å følge opp driften, men også å kunne legge langsiktige strategier for sameiet i samarbeid med styret.

Aisha Tahir (på valg som varamedlem)

Hun er utdannet økonom og har jobbet med tilsyn og nå økonomi i direktoratet for høyere utdanning og kompetanse. Tidligere har hun jobbet som revisormedarbeider for Alba Revisjon og som saksbehandler i SPK.

Hun har tidligere erfaring fra et sameie med 80-85 leiligheter i Malerhaugveien 34 sameiet. Hun flyttet inn på Vinslottet i januar, og ønsker å bli bedre kjent med beboerne og bidra til å gjøre Vinslottet til et godt sted å bo.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 7 VALG AV VALGKOMITÉ

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Valgkomitéen har i perioden bestått av:

VALGKOMITÉ

Valgkomitémedlem:	Trude Stokstad	Valgt for 1 år i 2023
Valgkomitémedlem:	Kristin Hildre Rørvik	Valgt for 1 år i 2023

Sittende medlemmer av valgkomitéen stiller seg tilgjengelig for gjenvalg i en periode til, men ønsker å få med en til på laget. Kandidater som ønsker å være med i valgkomitéen ønskes varmt velkommen.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING

Sentralbord:
22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Bygg 01 Vinslottet
Tid: 22.04.2024 – KL. 17:30
Sted: Hasle Linje Gastropub

Konstituering

- 34 boligseksjoner var representert, hvorav 3 boligseksjoner med fullmakt. I tillegg møtte Geir Olav Hegerroll på vegne av næringsseksjonene, som til sammen har 136 stemmer. Totalt var det 170 stemmer av 359 stemmer representert på årsmøtet. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Elise Rønnevig Andersen 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.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 962 094 og en egenkapital på kr 3 882 967, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for kalenderåret 2023**

   Styrets forslag til honorar for kalenderåret 2023 kommer frem av budsjett for 2024.

   Glenn Jensen foreslo kr 420 000 som styrets honorar for kalenderåret 2023. Dette ble vedtatt. En stemte blankt, resten stemte for dette vedtaket.

4. **Innkomne forslag:**

   A. Solceller på taket av Vinslottet
   Forslagsstiller presenterte forslaget, og styret ga sin innstilling til forslaget. Årsmøtet diskuterte deretter saken og gikk så til votering over følgende forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:
Styret får i oppdrag å utrede de tekniske og økonomiske sidene av å installere solceller på taket av Vinslottet. Produksjonen av egen energi bør kunne benyttes i bygget og i tillegg til beboere bør også interessen hos næringsaktørene avklares. Styret legger frem utredningen med de tekniske og økonomiske konklusjonene på et ekstraordinært årsmøte som tar stilling til om dette er aktuelt for sameiet å realisere.

Resultat av avstemming:
Næringsseksjonene avstod fra å votere i saken og kun boligseksjonene var med i behandlingen av saken. 10 stemte for forslaget, 2 stemte blankt og resten stemte i mot. Forslaget falt.

B. EL-billading
Forslagsstiller trakk saken og årsmøtet gikk videre til behandling av neste sak.

C. Utbedring for å kunne gå tørrskodd i garasjen hele året
Forslagsstiller presenterte forslaget, og styret ga sin innstilling til forslaget. Årsmøtet diskuterte saken og gikk så til votering.

Forslag til vedtak:
Styret skal sørge for at det skjer en utbedring av garasjen, slik at man kan gå tørrskodd til senteret og til andre oppganger. Frist: desember 2024.

Resultat av avstemming:
2 stemte for forslaget, 1 stemte blankt og resten stemte i mot. Forslaget falt.

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

   Budsjettet viser et overskudd på kr 46 813. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.01.2024 og forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader i 2024.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Valgkomitéen presenterte sin innstilling. Ivar H. Kristiansen trakk sitt kandidatur.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Marit Sophie Egge	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Henrik Faksvåg	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Geir Olav Hegerroll	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Dennis Le Thanh	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kjell Espen Leirvaag	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Aisha Tahir	Valgt for 2 år i 2024

7. Valg av valgkomité

valget består styret

Valgkomitémedlem:	Trude Stokstad	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomitémedlem	Kristin Hildre Rørvik	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomitémedlem	Preben Schultz Geier	Valgt for 1 år i 2024

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 18:39.

Oslo, 22. april 2024

Rune Dybvik
møteleder

Elise Rønnevig Andersen
seksjonseier

Kartverket

NORDRE AKER EIENDOMSMEGLING AS
V/AMALIE MARTHINSEN
NYDALSVEIEN 33
0484 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 20-0067/25
Vår referanse: 3693133/25883304
Bestilling: C3 2025-03-06 (5) 138

Dato
06.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
154101	200	19.2.2015	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	124	235	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht følgebrev
~~rekvirent ikke oppgitt~~
985073694
org nr /fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR 154101
19 FEB 2015
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM PLIKT TIL ERVERV AV INFRASTRUKTUREIENDOM

Den som til enhver tid er eier av eiendommene gnr. 124 bnr. 241, 235, 238, 239, 240, 242, 243, 244 og 245, alle i Oslo kommune, knr. 0301 («**Realsameierne**») plikter å erverve eierskap og hjemmel til hele eller deler av gnr. 124 bnr. 247 og/eller gnr. 124, bnr. 26, begge i Oslo kommune, knr. 0301 («**Infrastruktureiendommen**») på det tidspunkt Hasle Linje Infrastruktur AS, org.nr. 985 073 694, som er eier og hjemmel av Infrastruktureiendommen, måtte kreve det. Ved erverv skal Infrastruktureiendommen eies i et realsameie mellom Realsameierne, der Realsameierne hver skal eie en forholdsmessig andel fastsatt ut fra hver eiendoms tillatte andel av det totale utbyggingspotensial for Realsameiernes eiendommer og Infrastruktureiendommen.

En forutsetning for Realsameiernes plikt til å erverve Infrastruktureiendommen er at Infrastruktureiendommen er fri for pengeheftelser på tidspunkt for overføring til Realsameierne.

Overføring skal skje vederlagsfritt, likevel slik at tinglysningsgebyr, eventuell dokumentavgift og øvrige kostnader forbundet med overføringen dekkes av Realsameierne.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på Realsameiernes eiendommer, gnr. 124 bnr. 241, 235, 238, 239, 240, 242, 243, 244 og 245 alle i Oslo kommune, knr. 0301.

* * *

Denne avtale er utferdiget i 10 eksemplarer hvor hver av Realsameierne og Hasle Linje Infrastruktur AS beholder ett eksemplar hver.

Oslo, den 12. februar 2015

Hasle Linje 2 AS
Org. nr.: 994 456 407
(Gnr. 124, bnr. 238, knr. 0301)

Hasle Linje 7 AS
Org. nr.: 997 812 948
(Gnr. 124, bnr. 235, knr. 0301)

Hasle Linje 1 AS
Org. nr.: 994 456 032
(Gnr. 124, bnr. 240, knr. 0301)

Hasle Linje 6 AS
Org. nr.: 996 874 222
(Gnr. 124, bnr. 241, knr. 0301)

Hasle Linje 8 AS
Org. nr.: 998 171 237
(Gnr. 124, bnr. 239, knr. 0301)

Hasle Linje 4 AS
Org. nr.: 994 456 008
(Gnr. 124, bnr. 243, knr. 0301)

Hasle Linje 9 AS
Org. nr.: 998 171 296
(Gnr. 124, bnr. 244, knr. 0301)

Hasle Linje 7 AS
Org. nr.: 997 812 948
(Gnr. 124, bnr. 242, knr. 0301)

Hasle Linje 5 AS
Org. nr.: 996 874 249
(Gnr. 124, bnr. 245, knr. 0301)

Hasle Linje Infrastruktur AS
Org. nr.: 985 073 694
(Gnr. 124, bnr. 247 og 26, knr. 0301)

Dokn: 154101 Tinglyst: 19.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DOKUMENTNR 154101
19 FEB 2015
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Hønefoss 6/3-25

Kartverket

NORDRE AKER EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE LOUISE SKAVÅS
NYDALSVEIEN 33
0484 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 20-0067/25
Vår referanse: 3691219/25867627
Bestilling: C3 2025-03-04 (4) 123

Dato
04.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1282975	200	29.10.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	124	235	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 602590226
Vedlegg: Ja

Doknr: 1282975 Tinglyst: 29.10.2019
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 23 9 19

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
997812948	HASLE LINJE 7 AS		Postboks 1657 Vika, 0120 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	124	235

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebruk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	235	0	1	65 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	2	78 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	3	40 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	4	36 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	5	36 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	6	36 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	7	37 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	8	45 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	9	46 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	10	37 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	11	112 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	12	89 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	13	40 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	14	38 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	15	36 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	16	38 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	17	38 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	18	107 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	19	121 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei

20.09.2019 16.44

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1282975/200
Uthentet 2025-03-04 12:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	235	0	53	99 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	54	66 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	55	54 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	56	97 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	57	100 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	58	45 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	59	28 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	60	38 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	61	62 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	62	73 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	63	45 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	64	28 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	65	38 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	66	60 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	67	84 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	68	41 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	69	49 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	70	63 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	71	94 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	72	67 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	73	54 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	74	111 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	75	116 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	76	34 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	77	49 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	78	33 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	79	35 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	80	52 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	81	110 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	82	54 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	83	112 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	84	54 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	85	34 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1282975/200
Uthentet 2025-03-04 12:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	235	0	119	54 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	120	110 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	121	52 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	122	35 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	123	33 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	124	49 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	125	34 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	126	54 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	127	109 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	128	67 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	129	110 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	130	52 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	131	35 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	132	33 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	133	49 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	134	34 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	135	53 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	136	100 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	137	67 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	138	107 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	139	56 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	140	47 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	141	69 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	142	129 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	143	139 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	144	92 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	145	50 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	146	59 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	147	87 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	148	72 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	149	68 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	150	35 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	151	28 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebruk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	235	0	185	68 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	186	110 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	187	45 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	188	84 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	189	66 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	190	110 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	191	45 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	192	60 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	193	67 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	194	62 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	195	83 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	196	83 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	197	46 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	198	68 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	199	108 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	200	100 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	201	107 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	202	144 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	203	46 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	204	67 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	205	37 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	206	46 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	207	45 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	208	37 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	209	38 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	210	38 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	211	38 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	212	40 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	213	78 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	214	65 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	215	121 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	216	107 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	235	0	217	38 / 24958	Boligseksjon	Ja	Nei

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
OSLO, PLAN OG BYGNINGSETATEN	BOKS 364 SENTRUM, 0102 OSLO	KIN LIEN UNG/48069548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Hasle Linje Bygg 01 AS	913995554	tone.lindemark@profier.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
c/o Profier AS, PB 485	1373	Asker	9516173

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	124	235	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Elerandel (oppgis som brøk)
997812948	Hasle Linje 7 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring	Samlebruk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	65	B	13	B	40	B	25	B	110	B	37	B	106	B	49	B	108	B
2	B	78	B	14	B	36	B	26	B	66	B	38	B	99	B	50	B	67	B
3	B	40	B	15	B	36	B	27	B	84	B	39	B	108	B	51	B	85	B
4	B	36	B	16	B	36	B	28	B	46	B	40	B	53	B	52	B	72	B
5	B	36	B	17	B	36	B	29	B	83	B	41	B	51	B	53	B	99	B
6	B	36	B	18	B	107	B	30	B	83	B	42	B	79	B	54	B	66	B
7	B	37	B	19	B	121	B	31	B	62	B	43	B	74	B	55	B	54	B
8	B	45	B	20	B	45	B	32	B	67	B	44	B	94	B	56	B	97	B
9	B	46	B	21	B	110	B	33	B	130	B	45	B	53	B	57	B	100	B
10	B	37	B	22	B	68	B	34	B	67	B	46	B	51	B	58	B	45	B
11	B	112	B	23	B	73	B	35	B	46	B	47	B	79	B	59	B	28	B
12	B	89	B	24	B	45	B	36	B	144	B	48	B	72	B	60	B	38	B

Sum tellere: 1176 24958 | Nevner = 24958

Innsendersens underskrift: Tone T. Lindemark

21/6 -2019

22.8.19

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK GODKJENNING
DETTE KOPI

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2019/1282975/200
Uthentet 2025-03-04 12:21

S.nr	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal
181	B	71	B
182	B	85	B
183	B	66	B
184	B	73	B
185	B	68	B
186	B	110	B
187	B	45	B
188	B	84	B
189	B	66	B
190	B	110	B
191	B	45	B
192	B	60	B
193	B	67	B
194	B	62	B
195	B	83	B
196	B	83	B
197	B	46	B
198	B	68	B
199	B	108	B
200	B	100	B
201	B	107	B
202	B	144	B
203	B	46	B
204	B	67	B
205	B	37	B
206	B	46	B
207	B	45	B
208	B	37	B
209	B	36	B
210	B	36	B
211	B	36	B
212	B	40	B
213	B	78	B
214	B	65	B
215	B	121	B
216	B	107	B
217	B	36	B
218	B	36	B
219	B	36	B
220	B	36	B
221	B	40	B
222	B	89	B
223	B	112	B
224	N	9058	B
225	N	385	B
Sum tellere:	~~12376~~ 24958	Nevner =24958	

9/8-19 Tone T. Arden Le

5/5

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2019/1282975/200
Uthentet 2025-03-04 12:21

Sak 15124617

Samtykke til seksjonering

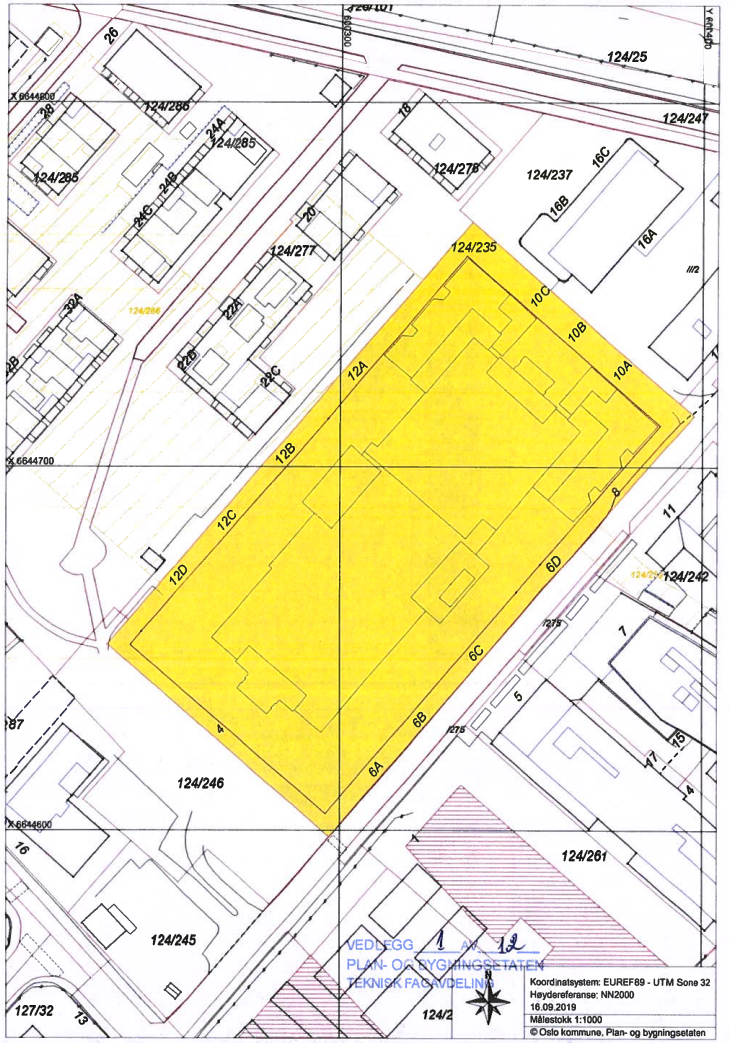
Hasle Linje 7 AS, org.nr. 997 812 948, som er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 124 bnr. 235 i Oslo kommune, samtykker herved i seksjonering av eiendommen.

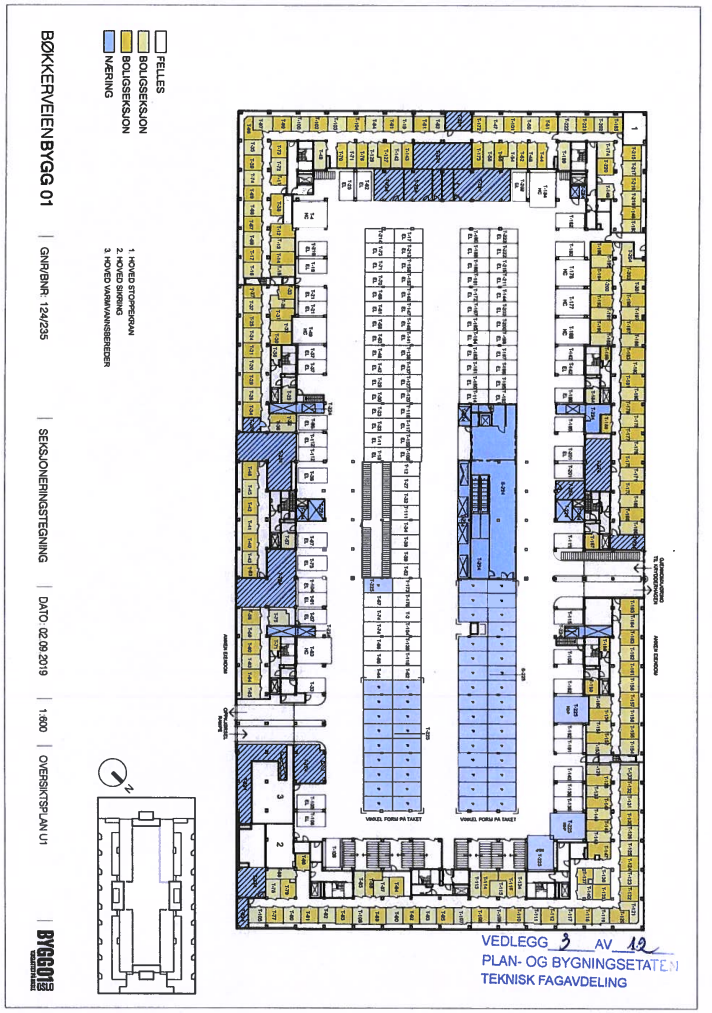
Denne erklæringen trer i stedet for signering i seksjoneringsbegjæringen punkt 10.

Oslo, 28. oktober 2019

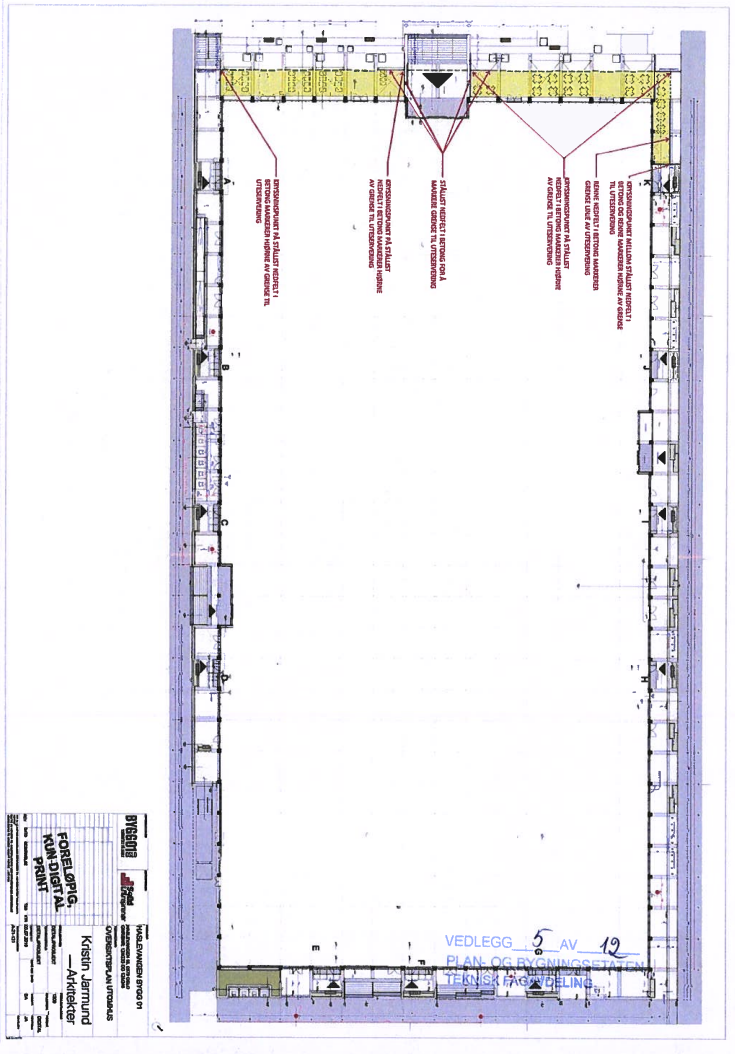
Håvard Rønning

Ellen Cathrine Kobro


124/25
124/247
124/286
124/285
124/278
124/237
124/277
124/235
124/266
124/242
124/246
124/261
124/245
127/32
X 6644800
X 6644700
X 6644600
10C
10B
10A
12A
12B
12C
12D
6D
6C
6B
6A
VEDLEGG 1 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
16.09.2019
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


BØKKERVEIEN BYGG 01
GNR/BNR: 124/235
SEKSJONERINGSTEGNING
DATO: 02.09.2019
1:500
OVERSIKTSPLAN U1
FELLES
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
NÆRING
1. HOVED STOPPEKRAN
2. HOVED SIKRING
3. HOVED VARMTVANNSBEREDER
VEDLEGG 3 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1282975/200
Uthentet 2025-03-04 12:21



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1282975/200
Uthentet 2025-03-04 12:21



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1282975/200
Uthentet 2025-03-04 12:21



VEDLEGG 9 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG E-13

BYGG01 — PROSJEKTERT PÅ NABLA

Prosjekt: Haslevangen Bygg 01
HASLEVANGEN 36, 38, 50 & 52
GNR/BNR: 1302/38/10/0, 10/4004

NB! ALLE HØYDE ANGIVELSER I REFERANSE TIL HØYDESYSTEM "OSLO LOKAL HØYDE". DETTE HAR HØYDEN 70, GNARMARK HVOR NULLPUNKTERINGS BEREGNSLEDE LOMMEGRANG TIL HVOR DE ANGITT HØYDE I 21 KVM.

Tegningsnavn: OVERSIKTSPLAN 02
Tegningsnr.: A-20-02
Ansvarlig: REV. RAMMESØKNAD
Dato: 12.02.2018
Målestokk: 1 : 200
Format: A1
Tegnet: HA
Kontrollert: RJ

Kristin Jarmund —Arkitekter

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KRISTIN JARMUND ARKITEKTER AS
Postboks 1693 Vika
0120 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.11.2020
	201604482 - 189 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kaja Lange Aubert	

Adresse: BØKKERVEIEN 4 - 12
Tiltakshaver: HASLE LINJE BYGG 01 AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 124/235/0/0
Søker: KRISTIN JARMUND ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Bøkkerveien 4 - 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Ombygging av tidligere Vinmonopolets sentralanlegg - Bruksendring av H01 til kjøpesenter og øvrige plan til bolig - Riving av byggets midtkors og etablering av gårdsrom, samt påbygg, mottatt 30.10.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201604482			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	F-3	20.02.2017	30/24
Plan U1	A-20-U1	20.02.2017	30/27
Plan U2	A-20-U2	20.02.2017	30/28
Plan tak	A-20-07	20.02.2017	30/35
Snitt gårdsrom	K11_L_S_7_05	17.02.2017	30/39
Revidert Plan U1 etasje	A-20-U1	25.01.2018	66/6
Oversiktsplan 02	A-20-02	12.02.2018	72/7
Oversiktsplan tak	A-20-700	12.02.2018	72/10
Snitt A-A	A-41-01	12.02.2018	72/11

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Snitt B-B og C-C	A-41-02	12.02.2018	72/12
Oppriss indre fasade nordvest og sørøst	A-40-03	13.02.2018	72/15
Oppriss indre fasade sørvest og nordøst	A-40-04	13.02.2018	72/16
Utomhusplan - Oversiktsplan	L-700-10-0100-01	22.03.2019	99/9
Gårdsromsplan	L-700-10-0100-02	22.03.2019	99/10
Oversiktsplan 3 etasje	A-20-300	10.05.2019	100/3
Oversiktsplan 4 etasje	A-20-400	10.05.2019	100/4
Oversiktsplan 5 etasje	A-20-500	10.05.2019	100/5
Oversiktsplan 6 etasje	A-20-600	10.05.2019	100/6
Plan og snitt rømning			100/7
Fasade sydvest - uteservering	A-22-121	28.06.2019	128/5
Revidert Fasader sørøst og nordvest	A-40-01	27.06.2019	129/3
Revidert Fasader sørvest ognordøst	A-40-02	27.06.2019	129/4
Plan 1 med utemøblering	A-22-120	02.09.2019	135/2
Skjema V symbol			137/4
Plan 01	A-20-100	17.10.2019	145/2
Oversiktsplan	A-20-400	05.07.2018	158/4
Plan 04 - del 6	A-21-406	15.11.2019	158/5
Plan 05 - del 6	A-21-506	15.11.2019	158/6
Utsnitt fasade nordvest	A-40-015	15.11.2019	158/7
Oversiktsplan 4			181/5
Oversiktsplan 5			181/6

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 28.04.2017 er med dette oppfylt.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfall ble behandlet 18.11.2019. Den nye sluttrapporten for avfall endrer ikke denne vurderingen.

Viser til tiltaksplanen for forurenset grunn som er godkjent av oss med vedtak datert 27.07.2017. Sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn.

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/

Vennlig hilsen

Kaja Lange Aubert - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling byggesak

Kopi til:
HASLE LINJE BYGG 01 AS, Postboks 485, 1373 ASKER

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0067/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bøkkerveien 6A 0579 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 235, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no