

Nordengveien 63



Velkommen til

Nordengveien 63



Salgsoppgaven produsert 11. mars 2025

Røa / Bogstad

Hjørneleilighet med garasjeplass | Vestvendt balkong og stor felleshage | Oppussingsobjekt | Barnevennlig og sentralt

Prisantydning	5 350 000,-
Fellesgjeld	12 000,-
Omkostninger	135 400,-
Totalpris	5 497 400,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 655,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1952
Megler	Ole-Jørgen Jensen
Telefon	472 69 229
E-post	oj.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys hjørneleilighet med garasjeplass i populært og barnevennlig boligområde. Leiligheten har en fin beliggenhet i 1. etasje med utgang til vestvendt balkong og direkte adkomst til stor felleshage. Leiligheten holder hovedsakelig eldre standard og har behov for oppussing.

- Vestvendt balkong med adkomst til stor felleshage
- Garasjeplass m/ infrastruktur for lader
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Stue og spisestue med god takhøyde
- Heltregulv og peisovn
- Separat kjøkken
- To soverom
- Bad + wc
- 2 kjellerboder, én m/ opplegg for vaskemaskin
- Hyggelig lite sameiet - kun 8 seksjoner
- Meget barnevennlig beliggenhet
- Nær Bogstad skole og barnehager
- Sentralt, nær butikker, buss og T-bane
- Nær Bogstad og Nordmarka med flotte tur- og skimuligheter

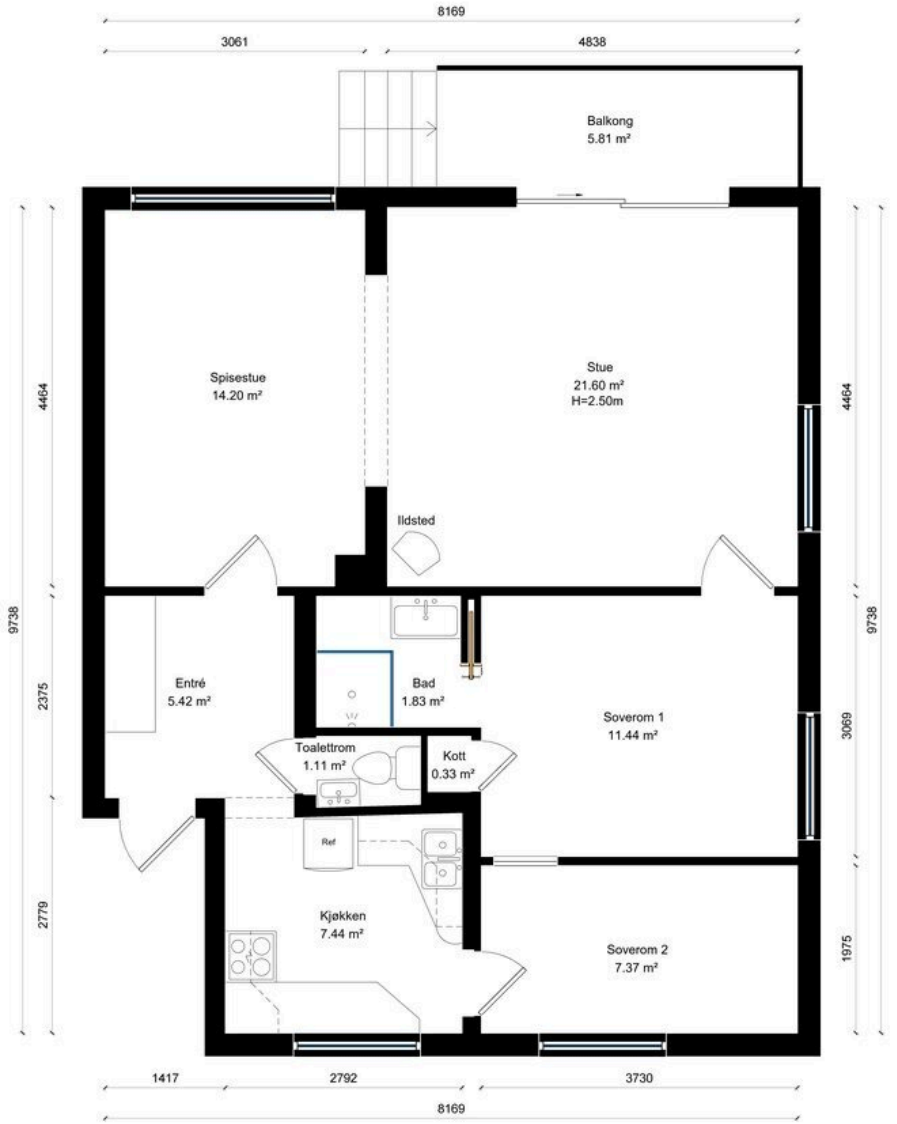
Arealer og innhold

BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, kjøkken, to soverom, kott, bad, toalettrom og stue/spisestue
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To boder
Total BRA: 8 kvm.



Nordengveien 63

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D


























Divan Japonais



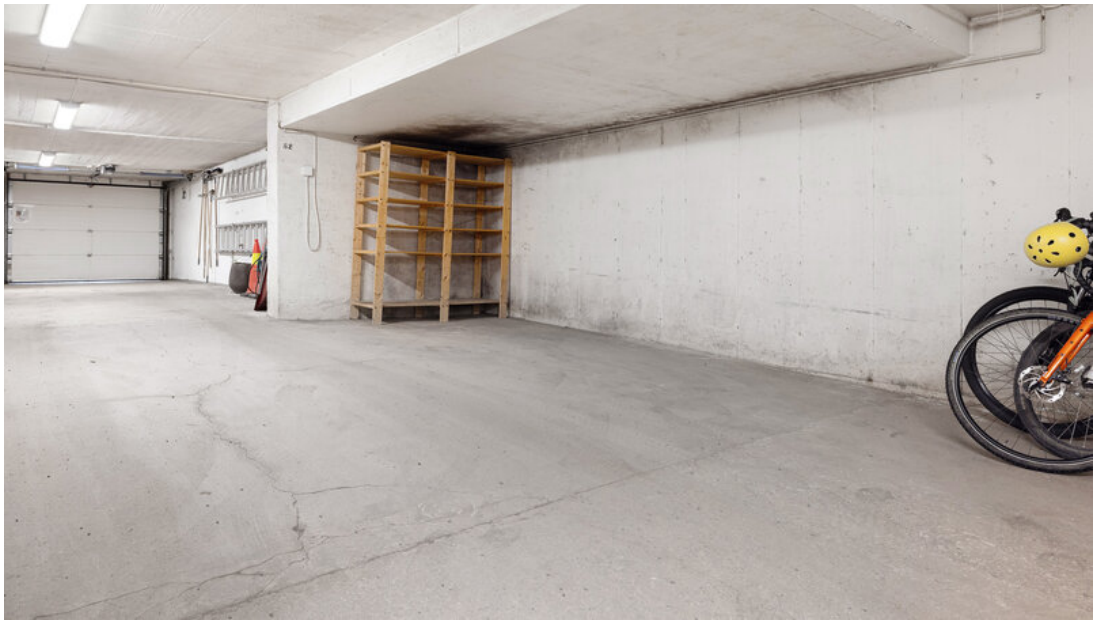







SAND







Informasjon

Nordengveien 63

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0161/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Nordengveien 63 , 0755 OSLO
Gnr 27, bnr 747, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Elin Førsund
Tina Førsund

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)
12 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 362 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
134 050,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 400,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 100,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 497 400,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 510 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, kjøkken, to soverom, kott, bad, toalettrom og stue/spisestue
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To boder
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,50 meter.

- Bod i kjeller på 5,30 kvm.
- Bod med opplegg for vaskemaskin på 3 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, kjøkken, to soverom, kott, bad, toalettrom og stue/spisestue. Det medfølger i tillegg to kjellerboder. I én av kjellerbodene er det opplegg for vaskemaskin.

Standard

Entré / gang:
Romslig entré med flislagt gulv, elektriske varmekabler og tapetserte veggflater. Dørcalling. Oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap. Fra entreen er det adkomst til toalettrom, kjøkken og spisestue.

Stue og spisestue:
Stue og spisestue ligger i fin forlengelse av hverandre, og sammen utgjør de et åpent og fint allrom med gode møbleringsmuligheter. God plass til flere sittegrupper, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Store vindusflater i kombinasjon med hjørnebeliggenhet gir en flott atmosfære med masse lys og fin romfølelse. Stuene har sjarmerende heltregulv og malte veggflater. Peisovn.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. seks kvm. med gode solforhold. Balkongen er overbygget og har plass for en liten sittegruppe. Fra balkongen er det trapp ned til terrasse. Terrassen er skjermet med hekk og har adkomst til stor og frodig felleshage. Iht. vedlagte vedtekter har seksjonen enerett til bearbeidet uteplass/terrasse som ligger i tilknytning til seksjonen. med tilhørende vedlikeholdsplikt.

Kjøkken:
Separat kjøkken med flislagt gulv, elektriske varmekabler og delvis flislagte vegger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenet har adkomst fra entré og et av soverommene.

Bad og wc:
Helfliset bad med varmekabler i gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Badet har adkomst fra hovedsoverommet. Til leiligheten medfølger bl.a. en kjellerbod med opplegg for vaskemaskin.

Separat toalettrom med flislagt gulv med fliser opp til brystningshøyde.

Resterende veggflater er av malt mur. Rommet er innredet med vegghengt servant og et frittstående toalett.

Soverom:
Stort hovedsoverom med heltregulv, store vindusflater og gode lysforhold. Gode møbleringsmuligheter for seng, nattbord og oppbevaringsmøblement. Fra hovedsoverommet er det adkomst til bad, kott og soverom 2. Leilighetens 2. soverom er noe mindre og egner seg utmerket som f.eks. barnerom, kontor eller gjesteværelse.

Parkering

Leiligheten har tilhørende parkeringsplass nummer S2 for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom.

Sameiet installerte i 2018 infrastruktur for elbillading som skal benyttes ved anlegg av ladepunkt. Den enkelte sameier bestemmer selv type ladepunkt iht. gjeldende lover og regler - og dekker utgiftene til dette selv.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Ja
- Beskrivelse Utendørs drenering utbedret av sameiet i 2023.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Ja
- Beskrivelse: Ved bruk av vifte på kjøkken og vedovn samtidig må det luftes i suten. Brannalarm utløses grunnet da det blir feil trekk.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Ja
- Beskrivelse: Noe skjevhet i gulvet i stue ved dørene.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Alle avvik fra utvidet el-kontroll er utbedret
- Arbeid utført av: Røa Elektriske

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja
- Beskrivelse: Elkontroll NEK 405-2 utført av Røa elektriske

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Ja
- Beskrivelse: Tilstandsrapport gjort i forbindelse med salg av leilighet

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Grunnmur i betongkonstruksjoner
- Yttervegger i mur/betong med pusset og malt fasade
- Yttertak takket med takstein.
- Trapper i treverk.
- Etasjeskiller i betong.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer:
• Glassbyggerstein er ikke egnet som bruk i yttervegg grunnet isoleringsevne, kondens, fuger etc.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tettesjikt med sprekker og avflassinger.
• Svakt/ingen fall mot trapp.

Innvendig > Overflater:
• Det er påvist slitasje og elde.
• Det er stedvis knirk.
• Det er påvist prekker og riper i gulv. Stedvise riss i vegg/takflater.

Innvendig > Radon:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Innvendige dører:
• Stuedør subber i gulv og karmer.
• Soveromsdør subber i terskel.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
• Det er påvist svelling i servantinnredning.
• Det er påvist hakk i servant.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
• Det er påvist slitasje og elde som: Skader på fronter og svelling i sokler/sideplater.

Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Innvendig > Pipe og ildsted:
• Ildfast plate under ildsted må skiftes/utvides i henhold til dagens krav.

Tomteforhold > Andre tomteforhold:
• Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport/FDV-plan for borettslaget/sameiets fellesdel.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for støpejernsrør.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Pipe og ildsted:
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Info fra tidligere prospekt: Ved bruk av vifte på kjøkken og vedovn samtidig, må det luftes i stuen. Brannalarm utløses grunnet da det blir feil trekk. Det er ikke opplyst om oppgradering/utbedring av pipeløp og byggeårets alder er derfor lagt til grunn i vurdering.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Panelovner
- Varmekabler på bad, kjøkken og i gang

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 655,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, internett, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, samt drift og vedlikehold.

Leien kreves inn kvartalsvis, kr. 7965 pr. kvartal pr. d.d.

Informasjon fra styreleder 11.03.2025:
Det foreligger ingen konkrete planer om vedlikehold nå, men vi vet at vi må gjøre noe med taket og kanskje male fasaden etter hvert. Det kan være flere år til. Vi skal også fikse litt på inngangspartiet denne våren, men det er allerede betalt for gjennom tidligere kapitalinnhenting.

Det kan komme en økning i felleskostnadene, men dette er heller ikke endelig bestemt. Da er det trolig snakk om rundt kr. 500 mer i måneden.

Informasjon fra vedtekter:
Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøte, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidlig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 562 057,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 248 227,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nordengveien 63, orgnr. 994450735

Om sameiet

Sameiet består av 8 seksjoner. Sameiet Nordengveien 63 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994450735, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17 januar 1986 med senere endring ved reseksjonering av 26 april 2002. Sameiet består av to separate bygninger fra ulike byggeår med et mellombygg som knytter disse to sammen. Hvert av byggene inneholder fire seksjoner. Det fremste bygget som inneholder seksjon 1-4 kalles bygg 1. Til dette bygget hører yttervegger, vann- og avløpsledninger som forsyner bygg 1. Vinduer, tak og balkonger, samt den del av kjelleren som hører til bygg 1, dog ikke garasjen som anses som fellesareal.

Kopi av seksjoneringsbegjæring og reseksjonering kan fås ved henvendelse til megler.

Det opplyses at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon:
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova

Styrets arbeid 2023 og første halvår 2024:
- Drenering
- Vannlekkasje seksjon 8
- Tetning av fasade bygg 2
- Byttet lysarmatur i garasjen
- Byttet alle brannvarslere i fellesområder og leiligheter. Disse har 10 års levetid og man skal ikke bytte batteri
- Reforhandlet bredbåndsavtale og fjernet inkludert TV i fellesleien

Fremtidige planer:
- Renovasjon av inngangspartiet

Større vedlikehold:
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 241 000 (allerede innbetalt av seksjonseiere) til større vedlikehold som omfatter renovering av inngangspartiet. Styret vil komme tilbake med forslag om et rimeligere alternativ.

Forsikring:
Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 24354543. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Det opplyses at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 12 000,- pr. 01.02.2025

Lånenummer: * OBOS01-98208067176
Type: S
Restsaldo: 119 356,-
Restløpetid: 6 år 1 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente (25.02.25): 8,25%

Lånenummer: * OBOS01-98208067176
Restsaldo: kr. 11220,-
Kapitalkostnader: kr. 233,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 12.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025.

Fellesformue

Kr 47 908,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnhenting vannlekkasje seksjon 8.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at en del-faktura for drenering ble fakturert i 2023, ikke i 2022 som budsjettert.

Finanskostnader er som budsjettert.

Netto drift er i minus, dette skyldes prosjektet med drenering som tas av egenkapitalen som bla. består av tidligere kapitalinnhentinger. Se note 5 i vedlagte årsmøtedokumenter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 24354543

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Nordengveien 63 har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Røa, nær marka. Området har et godt kollektivtilbud og det er kort vei til skoler, barnehager, butikker, idrettsanlegg og friluftsområder.

Fra leiligheten er det ca. 200 meter til bussholdeplass i Linhusveien. Bussen bruker kun fem minutter til Røa Torg og 17 minutter til Lysaker. Det er i tillegg gangavstand til både Ekraveien og Røa T-bane stopp hvor du enkelt kommer deg til bl.a. Majorstuen på kun 11 minutter.

Dagligvarehandel kan gjøres på Joker Røa eller Kiwi Bogstad, som begge er søndagsåpne. Det er også kort vei til Røa Torg med flere populære spisesteder og over 20 butikker, bl.a. Coop Mega med post i butikk. Rett over veien for Røa Torg ligger også Kiwi, Røa bad og Sats treningssenter. I Glasshuset på Røa Torg ligger Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag som er søndagsåpen. Litt lengre opp i veien ligger Rema 1000 og Røa senter med bl.a. Meny, Japoniis sushi, frisør, apotek og diverse helsetjenester. Det er for øvrig kort vei til Majorstuen, CC Vest og handlegatene i Oslo sentrum.

Fra leiligheten er det kun 600 meter til Bogstad barneskole. Bogstad skole er svært godt anerkjent faglig og sosialt, og er den minste barneskolen i området. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, inkludert Fossekallen barnehage som ligger kun 300 meter unna.

Det er kort vei til en rekke tur- og fritidsaktiviteter, og området har et svært godt idrettstilbud for både sommer- og vinteridretter. Langs Lysakerelven er det fine gangveier som fører ned til Lysaker brygge, eller opp til Bogstadvannet. Man kan stoppe innom Grinidammen, eller ta en avstikker til Østern Brug Ridesenter ved Fossum. Man kan også følge Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka.

Bogstadvannet gir mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Ved vannet ligger Bogstad gård med kafé, butikker, museum og flere hyggelige tilbud for de yngste. Her finner du også Oslo Golfklubb som kan tilby en av Europas beste golfbaner. Fra leiligheten er det en kort kjøretur på ca. ni minutter opp til nasjonalanlegget i Holmenkollen og ærverdige Frognerseteren, samt populære Tryvann sommer- og vinterpark. Sistnevnte er et unikt helårsanlegg med skibakker og terrengpark på vinterstid, og sykkel-/klatreanlegg sommerstid.

Skoler og barnehager

Området sokner til Bogstad barneskole og Hovseter ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Fossekallen barnehage, Montessoribarnehagen Solsikken Knerten og Mølleplassen Kanvas-barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1949. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

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

Vei, vann og avløp

- Tilknyttet offentlig vann og avløp
- Adkomstvei via offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/27/747/2:
10.11.1949 - Dokumentnr: 13061 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:747
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1949 - Dokumentnr: 14643 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:747
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1977 - Dokumentnr: 1652 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:747
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2002 - Dokumentnr: 73028 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom
Vederlagsfri overdragelse av veigrunn til kommunen
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2003 - Dokumentnr: 30883 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

17.01.1986 - Dokumentnr: 3424 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 174/696
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

29.05.1997 - Dokumentnr: 31311 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 141/696

09.03.2001 - Dokumentnr: 13537 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/365

26.04.2002 - Dokumentnr: 27071 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/431

23.05.2003 - Dokumentnr: 30883 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/431

23.05.2003 - Dokumentnr: 30883 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/840

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke 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: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 450,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 550,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 128 690,- 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 17. mars 2025

Megler

Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Nordengveien 63



NEK 405-2, elkontroll bolig

Nordengveien 63

Førsund, Elin

Oppdragsinformasjon

Dato	10.02.2025 – 19.02.2025		
Montør/ internkontrollør	Mathias Kronstad	mathias@roaelektriske.no	91533166
Kunde	Førsund, Elin		
Kontrollsted	Leilighet, H0104 - Nordengveien 63 Nordengveien 63, 0755, OSLO		
	Elin Førsund	el1n@me.com	93432341

RØA ELEKTRISKE AS
Aslakveien 14B
0753 OSLO

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Termograferingskamera FLIR	FLIR	ELMA T540	79300985	

Innledning

RØA ELEKTRISKE AS har i henhold til oppdrag, utført kontroll for Førsund, Elin i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig

Beskrivelse av oppdraget

Standarden NEK 405-2 ligger til grunn for oppdraget og gjennomgang av installasjon er basert på kontroll- og informasjonsmetodikk beskrevet i kapittel 8. Ved gjennomgang av kontrollpunktene utføres det som følger:

- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av elektriske installasjoner med åpning av et representativt utvalg.
- Elektrotekniske målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader

TG 1	TG 2	TG 3
2	12	0

Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

Hvordan lese denne rapporten?

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik. Ønsker dere rabatt på forsikring må avvik utbedres og rapport legges inn i FG-kontroll som er en felles database for forsikringsselskaper.

Konklusjon

Det meste av el-anlegget er fra byggets byggeår, det er ikke gjort store endringer siden da.
Det skjulte ledningsnettet har holdt seg bra, etter målinger og kontroll har det ikke vært funn av skade på ledninger og isolasjon.
Alle avvik er nå lukket og sikringsskap er rehabilitert, noe som øker sikkerheten i anlegget betraktelig.

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	R iso (Mohm)	Kont. (Ohm)	Anm.
14.006 - Kjøkken				3,20	
14.015 - Kjøkken				1,20	
14.001 - Sikringsskap			28,9		

14.017 Anbefaling

TG 1

Beskrivelse

Installasjonen er av eldre årgang og bør oppgraderes slik at en får et høyere sikkerhetsnivå. Jf. FEL § 21.

Stikkontakter og brytere som er missfarget og eldre en 20år er anbefalt å byttes på grunn av at elektrisk materiell har en generell levetid på 20/30år.

Avvik utbedret	
En del av de eldre stikkontaktene er byttet, samt noen brytere i stue.	Mathias Kronstad *10.03.2025*

Nordengveien 63
Førsund, Elin

14.018 Anbefaling

TG 1

Beskrivelse

Sikringsskap anbefales oppgradert til et høyere sikkerhetsnivå. Jf. FEL § 36.

Det mangler godkjent jordfeilbeskyttesle på kurser utenom kurs til bad, bytte til jordfeilautomater vil øke sikkerheten i hele anlegget.



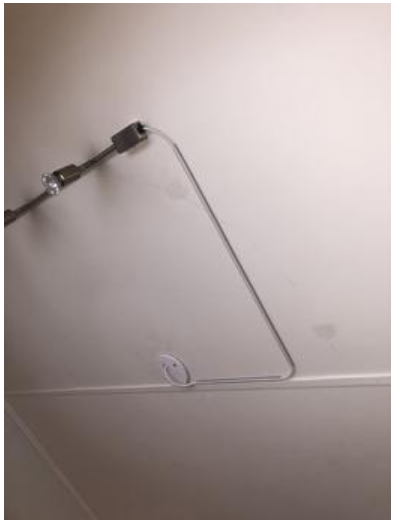
Avvik utbedret	
Sikringsskap er rehabilitert.	Mathias Kronstad *10.03.2025*

14.004 Kjøkken

Beskrivelse
Ledning er underdimensjonert. Jf. FEL § 22. Lampeleding er for tynn til å være fastmontert og henger løst.



Bilder etter utbedring



Avvik utbedret	
Ledning er ikke lengre fastmontert, DCL uttak montert og ledning byttet og festet betryggende.	Mathias Kronstad *05.03.2025*

Nordengveien 63
Førsund, Elin

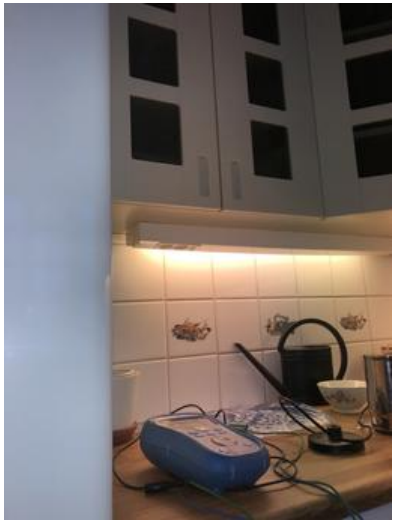
14.006 Kjøkken

TG 2

Beskrivelse
Kontinuitetsmåling Dårlig kontinuitet i stikk, armatur over kjøkkenbenk

Elektromåling	
Kont.	3,20 Ohm

Dato: 10.02.2025 14:17



Avvik utbedret	
Jording kontrollet og forbedret (0,2 kontinuitet).	Mathias Kronstad *13.03.2025*

Nordengveien 63
Førsund, Elin

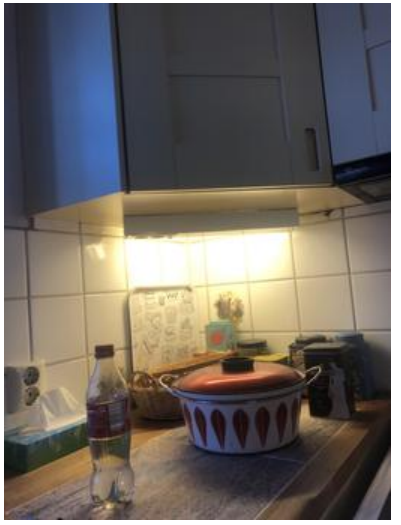
14.015 Kjøkken

TG 2

Beskrivelse
Kontinuitetsmåling kjøkken Dårlig kontinuitet i armatur over kjøkkenbenk

Elektromåling	
Kont.	1,20 Ohm

Dato: 10.02.2025 14:59



Avvik utbedret	
Jording kontrollert og strammet (0,2 kontinuitet).	Mathias Kronstad *13.03.2025*

14.013 Kontor

Beskrivelse
Det er lagt opp til ujordet og jordet stikkontakt i samme rom. Dette vil kunne føre til at du får strømgjennomgang ved å berøre et ujordet elektrisk utstyr som har en jordfeil, samtidig som du berører et jordet elektrisk utstyr. Jf. FEL § 21. Stikkontakt over vindu må byttes, resten av rommet er jordet.



Bilder etter utbedring



Avvik utbedret	
Stikk byttet til jordet og jording kontrollert. (0,1 kontinuitet).	Mathias Kronstad *05.03.2025*

14.002 Sikringsskap

TG 2

Beskrivelse

Jordfeilvern er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL § 21.

Felles jordfeilvern plassert i hovedtavle kjeller er på 0,3A, kravet for jordfeilbryter er 0,03A.
Anbefaler fjerning av felles jordfeilbryter og rehabilitering av sikringsskap.



Felles jordfeilvern (0,3A)



Måler S1 går til leilighet H0104

Avvik utbedret	
Sikringsskap er rehabilitert og alle kurser har egen jordfeilbeskyttelse.	Mathias Kronstad *10.03.2025*

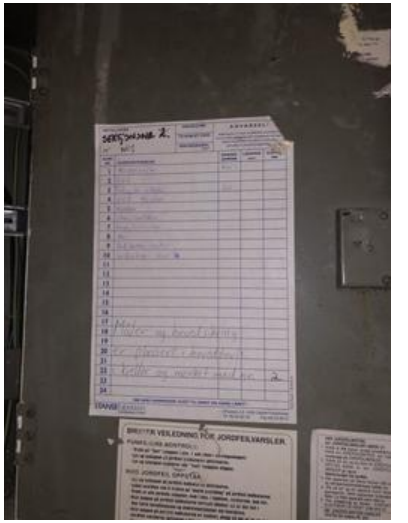
14.003 Sikringsskap

TG 2

Beskrivelse

Kursfortegnelse er mangelfull. Jf. FEL § 32.

Må oppdateres, mye mangler.



Avvik utbedret	
Kursfortegnelse er oppdatert og hengt opp i skapet.	Mathias Kronstad *10.03.2025*

14.016 Sikringsskap

TG 2

Beskrivelse
Jordklemme har løs tilkobling. Jf. FEL § 21. Hovedjordklemme var lutt løs.

Avvik utbedret	
Festet og kontrollert	Mathias Kronstad *10.02.2025*

14.010 Stort soverom

TG 2

Beskrivelse
Det er lagt opp til ujordet og jordet stikkontakt i samme rom. Dette vil kunne føre til at du får strømgjennomgang ved å berøre et ujordet elektrisk utstyr som har en jordfeil, samtidig som du berører et jordet elektrisk utstyr. Jf. FEL § 21. Stikkontakt over vindu må byttes.



Bilder etter utbedring



Avvik utbedret	
Stikkontakt byttet til jordet og jording kontrollert. (0,1 kontinuitet).	Mathias Kronstad *05.03.2025*

14.007 Stue mot gang

Beskrivelse
Det er lagt opp til ujordet og jordet stikkontakt i samme rom. Dette vil kunne føre til at du får strømgjennomgang ved å berøre et ujordet elektrisk utstyr som har en jordfeil, samtidig som du berører et jordet elektrisk utstyr. Jf. FEL § 21. Stikk over vindu må byttes.



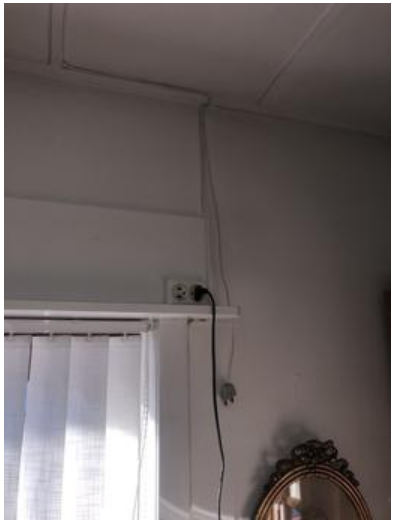
Bilder etter utbedring



Avvik utbedret	
Stikk byttet til jordet og jord opprettet (0,1 kontinuitet)	Mathias Kronstad *05.03.2025*

14.008 Stue mot terrasse

Beskrivelse
Det er lagt opp til ujordet og jordet stikkontakt i samme rom. Dette vil kunne føre til at du får strømgjennomgang ved å berøre et ujordet elektrisk utstyr som har en jordfeil, samtidig som du berører et jordet elektrisk utstyr. Jf. FEL § 21. Stikkontakt over vindu må byttes, resten av rommet har jordede stikk.



Bilder etter utbedring



Avvik utbedret	
Stikk byttet til jordet og jording opprettet (0,15 kontinuitet).	Mathias Kronstad *05.03.2025*

14.009 Stue mot terrasse

Beskrivelse
Ledning er underdimensjonert. Jf. FEL § 22. Lampeledning er for tynn til å være fastmontert.



Bilder etter utbedring

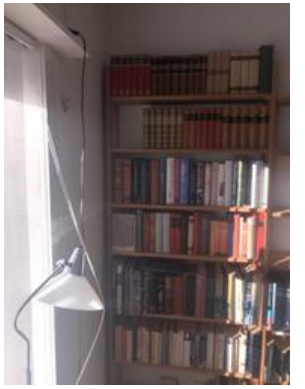


Avvik utbedret	
Lampeledning er ikke lengre fastmontert. DCL uttak montert.	Mathias Kronstad *05.03.2025*

14.012 Stue mot terrasse

Beskrivelse
Bryter til utestikk og stikkontakt kunne ikke kontrolleres. Bryter er presset bak hylle og mangler deksel, fikk ikke kontrollert bryter så lenge hylle er festet til veggen.





Bilder etter utbedring



Avvik utbedret	
Bryter kontrollert og nytt deksel opprettet, noe kabling byttet for å opprette god jord.	Mathias Kronstad *05.03.2025*

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringsskap	
1.1 Er det varmgang i tilkoblinger? *Kommentar:* *20 grader, normal temp, OK.*	Ok
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabeltversnitt?	Ok
1.3 Kontroller sikringslokk og bunnskruer (UZ)	Ok
1.4 Kabelinnføring	Ok

1. Inntak og sikringsskap	
1.5 Isolasjonsmåling	Registrer isolasjonsmåling
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Merking eller feil type vern
1.7 Overspenningsvern	Ikke aktuelt
1.8 Jording og utjevning – sikringsskap	Løs klemme Ok
1.9 Kontroller at sikringsskap er ryddig	Ok

2. Installasjon forøvrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Ok
2.2 Kontroller kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	Ok
2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Ok
2.4 Lavvolt belysningsanlegg	Ok
2.5 Kontroller skjult varme	Ok
2.6 Ladepunkt for elbil	Ikke aktuelt
2.7 Solcelleinstallasjoner	Ikke aktuelt
2.8 Batteri installasjoner	Ikke aktuelt

3. Brannvern	
3.1 Funksjon av røykvarslere og test	Ok
3.2 Brannslukkingsutstyr	Ok

4. Informasjonspunkter	
4.1 Komfyrbranner og fordel med komfyrvakt	Informert
4.2 Eiers ansvar overfor installasjon, samsvarserklæring og dokumentasjon	Informert
4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr	Informert
4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder	Informert
4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	Informert
4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom	Informert

4. Informasjonspunkter	
4.7 Risiko for TV-og monitorbranner og krav til galvanisk skille på antennekabel.	Informert
4.8 Behov for overspenningsvern, finvern til elektronikk og jevnlig ettersyn.	Informert
4.9 Behov for jordfeilvern og fordel med lysbuevern(AFDD)	Informert
4.10 Test av jordfeilbryter minst to ganger årlig	Informert
4.11 Tørt/sprøtt ledningsanlegg	Ikke aktuelt
4.12 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.	Informert
4.13 Varslingsanlegg for brann, vedlikehold med jevnlig batteribytte og funksjonstest	Informert

5. Informasjon om kontrollen som er utført	
5.1 Hvilket nivå av uavhengighet har denne kontrollen?	Nivå B.
5.2 Hvilket referansenivå er benyttet?	Krav som gjaldt da anlegget ble bygget
5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet?	IT
5.4 Hvilken spenning har anlegget?	230V

Nordengveien 63

Nabolaget Røahagan - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bogstad skole (1-7 kl.)	373 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.)	509 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Grindbakken skole (1-7 kl.)	547 elever, 26 klasser	22 min 1.7 km
Huseby skole (1-7 kl.)	568 elever, 26 klasser	24 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	703 elever, 46 klasser	27 min 1.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	11 min 5 km

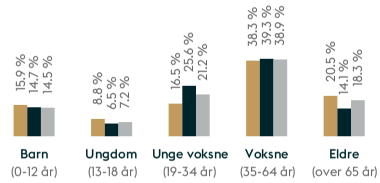
Offentlig transport

Linhusveien	Linje 41, 42, 42N	3 min 0.2 km
Ekraveien	Linje 2	11 min 0.9 km
Sollerud	Linje 13	10 min 4.6 km
Lysaker stasjon	Totalt 10 ulike linjer	12 min 5.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.7 km

Barnehager

Fossekallen barnehage (1-5 år)	27 barn	3 min 0.3 km
Montessoribhg - Solsikken Kner...	10 barn	7 min 0.6 km
Mølleplassen Kanvas-barnehage ...	39 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røahagan	1 876	820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Bogstad skole	7 min
Gravdalsveien balløkke	7 min
EVO Røa	14 min
SATS Røa Trening&Bad	19 min

«Gode mennesker med gode verdier, uten å være snobbete :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100



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

Tilstandsrapport

Nordengveien 63, 0755 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 747, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 06.12.2024 Rapportdato: 16.12.2024 Oppdragsnr.: 20463-2001 Referansenummer: BW1878

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Truls Herman Tofteng Vår ref:

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Nordengveien 63, 0755 OSLO
Gnr 27 - Bnr 747
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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

Bygning beliggende i Nordengveien 63. Beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fa 1952.

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur/betong med pusset og malt fasade.
- Yttertak takket med takstein.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Trapper i treverk.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Oppvarming gjennom peis, varmekabler og panelovner.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og hellelagt stikkveier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 150 m
Dagligvare: 400 m
Barnehager 1.0 km: 12
Barnefamilier i grunnkrets: 35 %
Kirkesogn: Røa
Grunnkrets: Røahagan
Valgkrets: Bogstad skole
Skolekrets: Bogstad

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0104

- Det foreligger ikke tegninger

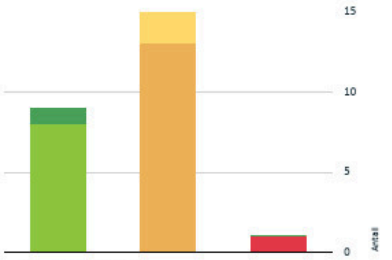
Det foreligger ikke originale byggetegninger på saksinnsyn hos plan og bygg.

Nordengveien 63, 0755 OSLO
Gnr 27 - Bnr 747
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

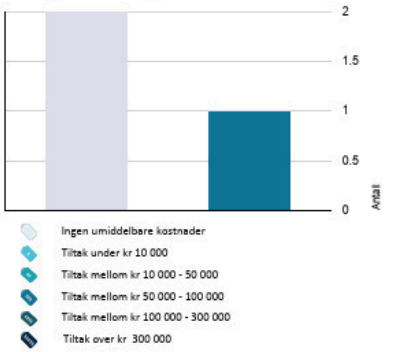
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

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.

Egenerklæring er ikke utfylt grunnet salgsform og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0104

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
- Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Nordengveien 63, 0755 OSLO
Gnr 27 - Bnr 747
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0104

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeår hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje ut ifra alder på bygningsdeler.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i glassbyggerstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Glassbyggerstein er ikke egnet som bruk i yttervegg grunnet isoleringsevne, kondens, fuger etc..

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær klar over avviket. Jevnlige undersøkelser anbefales. Tiltak på sikt kan ikke utelukkes.

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2005.

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering. (B30/35DB) Døren er utstyrt med sikkerhetslås. Ukjent alder.

TG 1 Balkongdør

Skyvedør med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2005.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 5,8 kvm. Rekkverk på 82,9 cm. Balkongen er omtrent vestvendt.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tettesjikt med sprekker og avflassinger.
Svakt/ingen fall mot trapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tettesjikt må utbedres/fornyes. Vann trekker inn i betong.
Fall bør justeres mot trapp før tettesjikt/overflatebehandling påføres. Vann samler seg i ytterhjørnet.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser og heltregulv.
Vegger med malt tapet, fliser og malt mur.
Himling med glatt malte plater.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker fra oppheng etc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist slitasje og elde.
Det er stedvis knirk.
Det er påvist prekker og riper i gulv. Stedvise riss i vegg/takflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater fungerer i dag.
Vær klar over påviste avvik. Noe vedlikehold må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/spisestue og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med kryssløser i to rom i hver etasje.

Årstall: 1952

TG 2 Radon

Radon

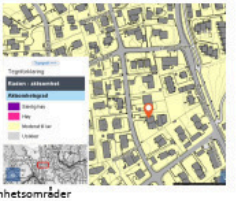
Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Nordengveien 63, 0755 OSLO
Gnr 27 - Bnr 747
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Radon - aktsomhetsområder

TG 3 Pipe og ildsted

Peisovn plassert i stue.

Pipeløp fra byggeår.

Info fra tidligere prospekt: Ved bruk av vifte på kjøkken og vedovn samtidig, må det luftes i stuen. Brannalarm utløses grunnet da det blir feil trekk.

Det er ikke opplyst om oppgradering/utbedring av pipeløp og byggeårets alder er derfor lagt til grunn i vurdering.

Årstall: 1952

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet er for liten.

Tilstandsgrad 3:
Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad 2:
Pipeløp er som regel under sameie/borettslagets ansvar. Kontakt styre for informasjon ang vedlikehold av pipeløpet.
Ildfast plate under ildsted må skiftes/utvides i henhold til dagens krav.

Tilstandsgrad 3:
Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører bestående av malte dører og dør med glassfelt mot stue/spisestue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stuedør subber i gulv og karmer.
Soveromsdør subber i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører må justeres.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad fra 2000 i følge tidligere prospekt.

Det foreligger ikke dokumentasjon og vurderinger er derfor utført på bakgrunn av visuell besiktigelse.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er utført med flislagte vegger og himling med plater.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall/høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 22 mm.
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone med synlig klemring.

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet støpens og slukets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ukjent tettesjikt på badet.

Fuktindikasjon med overflatemåler: Ikke påvist unormale forhold.

Levetidsbetraktning:
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

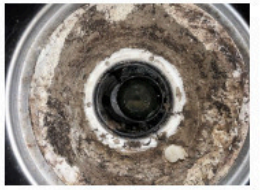
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Nordengveien 63, 0755 OSLO
Gnr 27 - Bnr 747
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sluk

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning bestående av servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, dusjdører ogdusjarmatur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svelling i servantinnredning.
Det er påvist hakk i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svelling må fuktbeskyttes for å forhindre videre utvikling.
Servant fungerer med hakk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekksventil og tilluft fra spalte under dør.

Avtrekk er ikke testet da det antas å være dampstyrt. Takstingeniøren tar forbehold om avtrekkets funksjon.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Grunnet eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten innspeksjonsmulighet, utløser dette punktet tg2 på tross av gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring.

Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/skade på tilliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader da restlevetiden er/kan være kort.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Flislagte veggflater over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet. Det er montert komfyrvakt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist slitasje og elde som: Skader på fronter og svelling i sokler/sideplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fronter fungerer, men det må påregnes utskifting/overflatebehandlig for å hindre videre utvikling.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator tilkoblet kanal.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir.

Det kan være løsningen strider mot borettslagets vedtekter. Dette er ikke undersøkt av takstingeniøren. Ved ventilator med kullfilter gis tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.



Papirtest

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med fliser til brystningshøyde og malt mur ellers. Malt glatt takflate. Flislagt gulv. Rommet er innredet med vegghengt servant og frittstående toalett. Ventilasjon gjennom hull i vegg til oppdriftsventil og tilluft fra spalte under dør. Det er ukjent alder på rommet.

Nordengveien 63, 0755 OSLO
Gnr 27 - Bnr 747
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vær klar over stedvise hull i fliser etter oppheng.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Montere elektrisk avtrekksvifte dersom mulig. Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg. Ta kontakt styret for ytterligere informasjon. Men i henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannledninger utført i en kombinasjon av utenpåliggende rør fra baderomsrenovering, plastrør på kjøkken og eldre kobberrør.
Stoppekrøn plassert i kjeller (vaskerom)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av kobberrør da anlegget fungerer i dag, men vær klar over alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppeventil

TG 2 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør er av plast og støpejern.
Vurdering er gjort ut i fra synlige avløpsrør, skjulte avløpsrør er vurdert ut i fra alder.

Interne rør som avløp under oppvaskkum og servanter er som regel eiers ansvar og er vurdert i denne rapporten.

Soilrør er som regel sameiets/borettslagets ansvarsområde og er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brustid er passert for støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 **Ventilasjon**

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og veggventil på lite soverom.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

TG 2 Varmtvannstank

198 liters varmtvannstank i bod i kjeller.

Det var ikke et krav til direkte tilkobling av strøm ved montering. Vurdering er gjort ut i fra dagens regler.
Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Produktinformasjon

Elektrisk anlegg

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.

Elektrisk anlegg.

Alder: Kombinasjon av eldre og nyere.
Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I garasje
Kursoversikt: Ja
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Varmekabler i gang og kjøkken. De fungerer

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Det er etter befaring utført el-kontroll og utbedringer av påviste avvik. El-anlegget er derfor ikke ytterligere vurdert av takstingeniøren. Se vedlagt rapport.

Inntak og sikringsskap

1. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

Nordengveien 63, 0755 OSLO
Gnr 27 - Bnr 747
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
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


Sikringsskap


Kursoversikt

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt branntekniskdokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

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

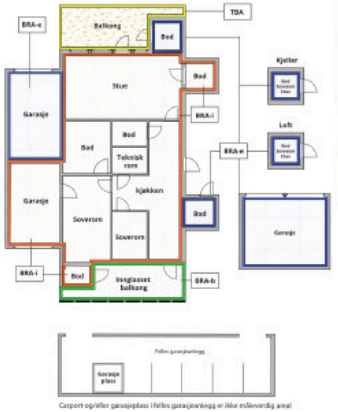
Hva er måleverdig areal?

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 brannceller 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.

Nordengveien 63, 0755 OSLO
Gnr 27 - Bnr 747
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Arealer

Leilighet H0104

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	76			76	6
Kjeller		8		8	
SUM	**76**	**8**			**6**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom, Kott, Bad, Toalettrom, Stue/spisestue		
Kjeller		Bod, Bod med opplegg for vaskemaskin	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,50m

Bod i kjeller på 5,30 kvm.
Bod med opplegg for vaskemaskin på 3 kvm.

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

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer S2 (høyde: ca 1,99m til 1,82m) for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Det foreligger ikke originale byggetegninger på saksinnsyn hos plan og bygg.

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

Kommentar: Mindre el-arbeid med varmekabler. Det foreligger dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Soverom skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet. I dette tilfelle er dagslys begrenset grunnet glassbyggerstein. Vinduet kan ikke brukes som rømningsvei. Dagens forskriftskrav er derfor ikke oppfylt fullt ut.

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)
Leilighet H0104	75	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.12.2024	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Tina Førsund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	747		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordengveien 63

Hjemmelshaver
Førsund Brit Elin

Kommentar
Det er ikke innhentet informasjon fra forretningsfører. Henviser til megler ved salg.

Nordengveien 63, 0755 OSLO
Gnr 27 - Bnr 747
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema	Finnes ikke		Nei
Eier	04.12.2024	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	13.03.2025	El-kontroll med utbedringer	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.12.2024	
2	16.12.2024	
3	13.03.2025	
4	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Nordengveien 63, 0755 OSLO
Gnr 27 - Bnr 747
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BW1878

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



NEK 405-2, elkontroll bolig

Nordengveien 63

Førsund, Elin

Oppdragsinformasjon

Dato	10.02.2025 – 19.02.2025		
Montør/ internkontrollør	Mathias Kronstad	mathias@roaelektriske.no	91533166
Kunde	Førsund, Elin		
Kontrollsted	Leilighet, H0104 - Nordengveien 63 Nordengveien 63, 0755, OSLO		
	Elin Førsund	el1n@me.com	93432341

RØA ELEKTRISKE AS
Aslakveien 14B
0753 OSLO

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Termograferingskamera FLIR	FLIR	ELMA T540	79300985	

Innledning

RØA ELEKTRISKE AS har i henhold til oppdrag, utført kontroll for Førsund, Elin i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig

Beskrivelse av oppdraget

Standarden NEK 405-2 ligger til grunn for oppdraget og gjennomgang av installasjon er basert på kontroll- og informasjonsmetodikk beskrevet i kapittel 8. Ved gjennomgang av kontrollpunktene utføres det som følger:

- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av elektriske installasjoner med åpning av et representativt utvalg.
- Elektrotekniske målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader

TG 1	TG 2	TG 3
2	12	0

Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

Hvordan lese denne rapporten?

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik. Ønsker dere rabatt på forsikring må avvik utbedres og rapport legges inn i FG-kontroll som er en felles database for forsikringsselskaper.

Konklusjon

Det meste av el-anlegget er fra byggets byggeår, det er ikke gjort store endringer siden da.
Det skjulte ledningsnettet har holdt seg bra, etter målinger og kontroll har det ikke vært funn av skade på ledninger og isolasjon.
Alle avvik er nå lukket og sikringsskap er rehabilitert, noe som øker sikkerheten i anlegget betraktelig.

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	R iso (Mohm)	Kont. (Ohm)	Anm.
14.006 - Kjøkken				3,20	2
14.015 - Kjøkken				1,20	2
14.001 - Sikringsskap			28,9		0

14.017 Anbefaling

TG 1

Beskrivelse

Installasjonen er av eldre årgang og bør oppgraderes slik at en får et høyere sikkerhetsnivå. Jf. FEL § 21.

Stikkontakter og brytere som er missfarget og eldre en 20år er anbefalt å byttes på grunn av at elektrisk materiell har en generell levetid på 20/30år.

Avvik utbedret	
En del av de eldre stikkontaktene er byttet, samt noen brytere i stue.	Mathias Kronstad *10.03.2025*

14.018 Anbefaling

TG 1

Beskrivelse

Sikringsskap anbefales oppgradert til et høyere sikkerhetsnivå. Jf. FEL § 36.

Det mangler godkjent jordfeilbeskyttesle på kurser utenom kurs til bad, bytte til jordfeilautomater vil øke sikkerheten i hele anlegget.



Avvik utbedret	
Sikringsskap er rehabilitert.	Mathias Kronstad *10.03.2025*

14.004 Kjøkken

TG 2

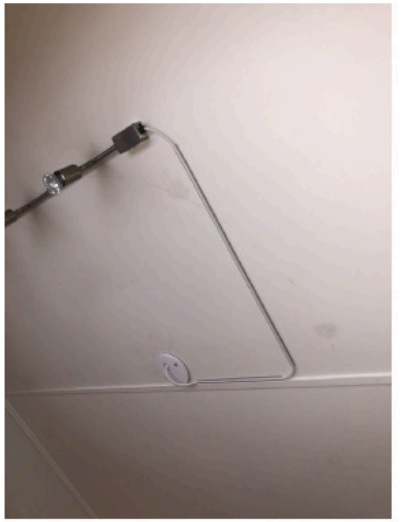
Beskrivelse

Ledning er underdimensjonert. Jf. FEL § 22.

Lampeleding er for tynn til å være fastmontert og henger løst.



Bilder etter utbedring



Avvik utbedret	
Ledning er ikke lengre fastmontert, DCL uttak montert og ledning byttet og festet betryggende.	Mathias Kronstad *05.03.2025*

Nordengveien 63
Førsund, Elin

RØA ELEKTRISKE

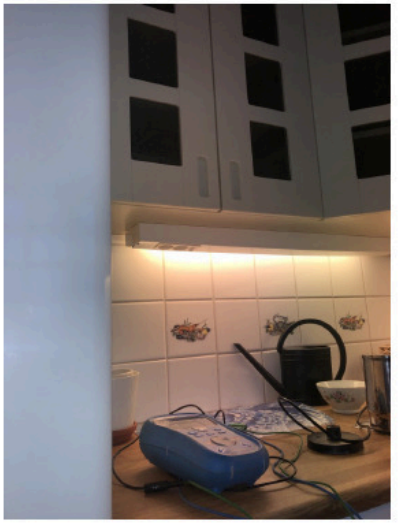
14.006 Kjøkken

TG 2

Beskrivelse
Kontinuitetsmåling Dårlig kontinuitet i stikk, armatur over kjøkkenbank

Elektromåling	
Kont.	3,20 Ohm

Dato: 10.02.2025 14:17



Avvik utbedret	
Jording kontrollet og forbedret (0,2 kontinuitet).	*Dato/sign*

Nordengveien 63
Førsund, Elin

RØA ELEKTRISKE

14.015 Kjøkken

TG 2

Beskrivelse
Kontinuitetsmåling kjøkken Dårlig kontinuitet i armatur over kjøkkenbank

Elektromåling	
Kont.	1,20 Ohm

Dato: 10.02.2025 14:59



Avvik utbedret	
Jording kontrollert og strammet (0,2 kontinuitet).	*Dato/sign*

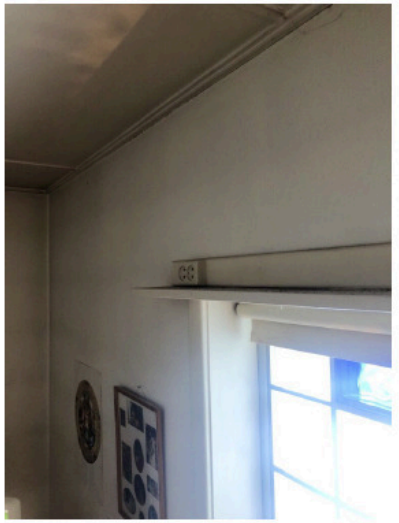
14.013 Kontor

TG 2

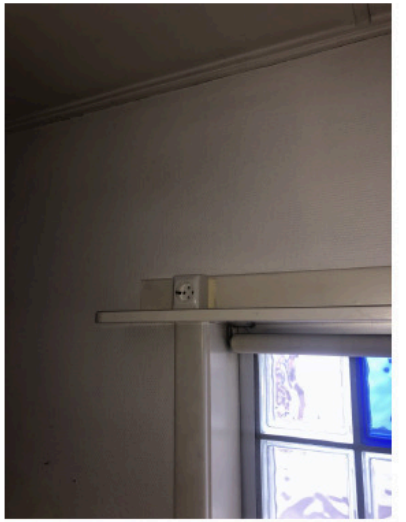
Beskrivelse

Det er lagt opp til ujordet og jordet stikkontakt i samme rom. Dette vil kunne føre til at du får strømgjennomgang ved å berøre et ujordet elektrisk utstyr som har en jordfeil, samtidig som du berører et jordet elektrisk utstyr. Jf. FEL § 21.

Stikkontakt over vindu må byttes, resten av rommet er jordet.



Bilder etter utbedring



Avvik utbedret	
Stikk byttet til jordet og jording kontrollert. (0,1 kontinuitet).	Mathias Kronstad *05.03.2025*

14.002 Sikringsskap

TG 2

Beskrivelse

Jordfeilvern er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL § 21.

Felles jordfeilvern plassert i hovedtavle kjeller er på 0,3A, kravet for jordfeilbryter er 0,03A.
Anbefaler fjerning av felles jordfeilbryter og rehabilitering av sikringsskap.



Felles jordfeilvern (0,3A)



Måler S1 går til leilighet H0104

Avvik utbedret	
Sikringsskap er rehabilitert og alle kurser har egen jordfeilbeskyttelse.	Mathias Kronstad *10.03.2025*

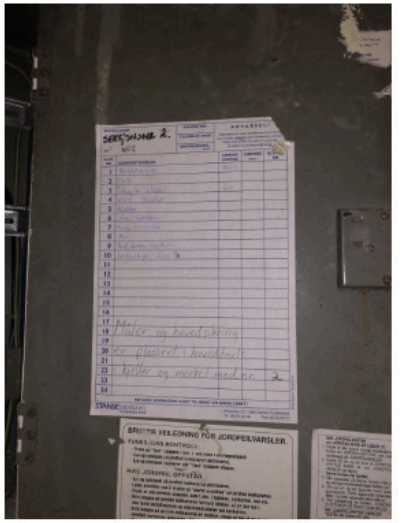
14.003 Sikringsskap

TG 2

Beskrivelse

Kursfortegnelse er mangelfull. Jf. FEL § 32.

Må oppdateres, mye mangler.



Avvik utbedret	
Kursfortegnelse er oppdatert og hengt opp i skapet.	Mathias Kronstad *10.03.2025*

14.016 Sikringsskap

TG 2

Beskrivelse

Jordklemme har løs tilkobling. Jf. FEL § 21.

Hovedjordklemme var lutt løs.

Avvik utbedret

Festet og kontrollert	Mathias Kronstad *10.02.2025*

14.010 Stort soverom

TG 2

Beskrivelse

Det er lagt opp til ujordet og jordet stikkontakt i samme rom. Dette vil kunne føre til at du får strømgjennomgang ved å berøre et ujordet elektrisk utstyr som har en jordfeil, samtidig som du berører et jordet elektrisk utstyr. Jf. FEL § 21.

Stikkontakt over vindu må byttes.



Bilder etter utbedring



Avvik utbedret	
Stikkontakt byttet til jordet og jording kontrollert. (0,1 kontinuitet).	Mathias Kronstad *05.03.2025*

14.007 Stue mot gang

TG 2

Beskrivelse

Det er lagt opp til ujordet og jordet stikkontakt i samme rom. Dette vil kunne føre til at du får strømgjennomgang ved å berøre et ujordet elektrisk utstyr som har en jordfeil, samtidig som du berører et jordet elektrisk utstyr. Jf. FEL § 21.

Stikk over vindu må byttes.



Bilder etter utbedring

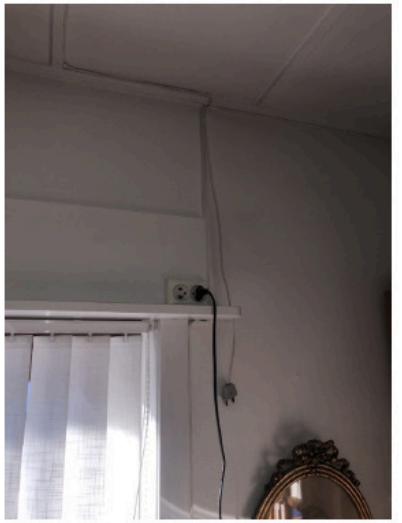


Avvik utbedret	
Stikk byttet til jordet og jord opprettet (0,1 kontinuitet)	Mathias Kronstad *05.03.2025*

14.008 Stue mot terrasse

TG 2

Beskrivelse
Det er lagt opp til ujordet og jordet stikkontakt i samme rom. Dette vil kunne føre til at du får strømgjennomgang ved å berøre et ujordet elektrisk utstyr som har en jordfeil, samtidig som du berører et jordet elektrisk utstyr. Jf. FEL § 21. Stikkontakt over vindu må byttes, resten av rommet har jordede stikk.



Bilder etter utbedring

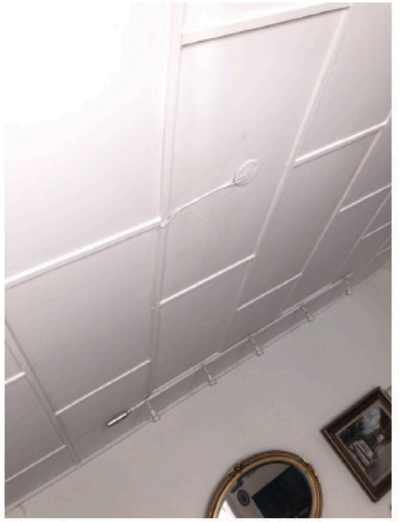


Avvik utbedret	
Stikk byttet til jordet og jording opprettet (0,15 kontinuitet).	Mathias Kronstad *05.03.2025*

14.009 Stue mot terrasse

TG 2

Beskrivelse
Ledning er underdimensjonert. Jf. FEL § 22. Lampeledning er for tynn til å være fastmontert.



Bilder etter utbedring



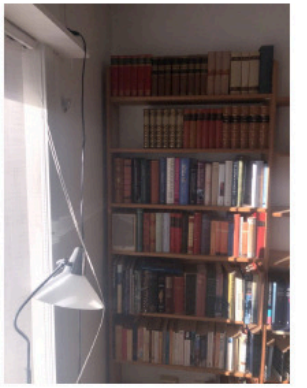
Avvik utbedret	
Lampeledning er ikke lengre fastmontert. DCL uttak montert.	Mathias Kronstad *05.03.2025*

14.012 Stue mot terrasse

tg 2

Beskrivelse
Bryter til utestikk og stikkontakt kunne ikke kontrolleres. Bryter er presset bak hylle og mangler deksel, fikk ikke kontrollert bryter så lenge hylle er festet til veggen.





Bilder etter utbedring



Avvik utbedret	
Bryter kontrollert og nytt deksel opprettet, noe kabling byttet for å opprette god jord.	Mathias Kronstad *05.03.2025*

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringsskap	
1.1 Er det varmgang i tilkoblinger? *Kommentar:* *20 grader, normal temp, OK.*	Ok
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabeltversnitt?	Ok
1.3 Kontroller sikringslokk og bunnskruer (UZ)	Ok
1.4 Kabelinnføring	Ok

1. Inntak og sikringsskap	
1.5 Isolasjonsmåling	Registrer isolasjonsmåling
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Merking eller feil type vern
1.7 Overspenningsvern	Ikke aktuelt
1.8 Jording og utjevning – sikringsskap	Løs klemme Ok
1.9 Kontroller at sikringsskap er ryddig	Ok

2. Installasjon forøvrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Ok
2.2 Kontroller kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	Ok
2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Ok
2.4 Lavvolt belysningsanlegg	Ok
2.5 Kontroller skjult varme	Ok
2.6 Ladepunkt for elbil	Ikke aktuelt
2.7 Solcelleinstallasjoner	Ikke aktuelt
2.8 Batteri installasjoner	Ikke aktuelt

3. Brannvern	
3.1 Funksjon av røykvarslere og test	Ok
3.2 Brannslukkingsutstyr	Ok

4. Informasjonspunkter	
4.1 Komfyrbranner og fordel med komfyrvakt	Informert
4.2 Eiers ansvar overfor installasjon, samsvarserklæring og dokumentasjon	Informert
4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr	Informert
4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder	Informert
4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	Informert
4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom	Informert

4. Informasjonspunkter	
4.7 Risiko for TV-og monitorbranner og krav til galvanisk skille på antennekabel.	Informert
4.8 Behov for overspenningsvern, finvern til elektronikk og jevnlig ettersyn.	Informert
4.9 Behov for jordfeilvern og fordel med lysbuevern(AFDD)	Informert
4.10 Test av jordfeilbryter minst to ganger årlig	Informert
4.11 Tørt/sprøtt ledningsanlegg	Ikke aktuelt
4.12 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.	Informert
4.13 Varslingsanlegg for brann, vedlikehold med jevnlig batteribytte og funksjonstest	Informert

5. Informasjon om kontrollen som er utført	
5.1 Hvilket nivå av uavhengighet har denne kontrollen?	Nivå B.
5.2 Hvilket referansenivå er benyttet?	Krav som gjaldt da anlegget ble bygget
5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet?	IT
5.4 Hvilken spenning har anlegget?	230V

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Røa

Oppdragsnr.
22-0161/24

Selger 1 navn
Tina Førsund

Selger 2 navn
Elin Førsund

Gateadresse
Nordengveien 63

Poststed
OSLO

Postnr
0755

Er det dødsbo?
☐ Nei ☑ Ja
Avdødes navn: Brit Elin Førsund

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2005

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

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

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

Document reference: 22-0161/24

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Utendørs drenering utbedret av samelet i 2023.

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

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ved bruk av vifte på kjøkken og vedovn samtidig må det luftes i suten. Brannalarm utløses grunnet da det blir feil trekk.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Noe skjevhet i gulvet i stue ved dørene.

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alle avvik fra utvidet el-kontroll er utbedret
Arbeid utført av: Røa Elektriske
Filer
report_ 14_1741890818313.pdf

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Elkontroll NEK 405-2 utført av Røa elektriske
Filer
report_ 14_1741890818313.pdf

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

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

Document reference: 22-0161/24

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport gjort i forbindelse med salg av leilighet

Filer
Tilstandsrapport (13.03.2025).pdf

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 22-0161/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 22-0161/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Førsund	14dd80ab0b037ba4ed07121 60b01e7f03e516765	13.03.2025 18:49:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Førsund	d3ca2ff6a3d213fd4854f482 6ea79de68698aeea	13.03.2025 18:53:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 22-0161/24

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

nets

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

8330761 2044/2 25.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.02.2025.

Boligselskap: 2044, Sameiet Nordengveien 63
Organisasjonsnr: 994.450.735
Eier: Britt Elin Førsund (bo)
Leieobjekt: 2
Seksjonsnummer: 2
Adresse: Nordengveien 63, 0755 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS - polise nummer 24354543.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (25.02.25)
* OBOS01-98208067176	S	119.356,-	6 år 1 md.	12		Flyt	8,25%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.655,– pr. md. Leien kreves inn kvartalsvis.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	450,-	1.095,-	47.908,-	11.535,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98208067176	11.220,-	233,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 12.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Isac Åhman, tlf: 55 94 27 86, e-post: isac.ahman@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Martin M. Bugge, e-post: martin.m.bugge@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
FOR SAMEIET NORDENGVEIEN 63

Vedtatt i årsmøte
den 29.04.2019.
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Nordengveien 63, og har gårdsnummer 27 og bruksnummer 747 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17. januar 1986 (dagbok nr. 3424) med senere endring ved reseksjonering av 26. april 2002 (dagbok nr. 27071).

Sameiet består av 8 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i 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.

Seksjonsnummer	Sameiebrøk (arealbrøk)
1	0,156
2	0,094
3	0,133
4	0,133
5	0,101
6	0,107
7	0,135
8	0,140

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Det samme gjelder for areal som ikke er definert som en del av bygg 1 eller bygg 2 som beskrevet nedenfor (for eksempel mellombygg og trappeoppgang, inkludert dets tak, kjeller inn til garasjen og de to ytterveggene som ikke er en del av verken bygg 1 eller 2).

Sameiet består av to separate bygninger fra ulike byggeår med et mellombygg som knytter disse to sammen. Hvert av byggene inneholder fire seksjoner. Det fremste bygget som inneholder seksjon 1-4 kalles i det videre for **bygg 1**. Til dette bygg hører yttervegger, vann- og avløpsledninger som forsyner bygg 1, vinduer, tak og balkonger, samt den del av kjelleren som hører til bygg 1, dog ikke garasjen som anses som fellesareal.

Det bakerste bygget som inneholder seksjon 5-8 kalles i det videre for **bygg 2**. Til dette bygg hører yttervegger, vann- og avløpsledninger som forsyner bygg 2, vinduer, tak og balkonger, samt de fire bodene som hører til bygg 2, dog ikke garasjen som anses som fellesareal.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn en boligseksjon i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leietaker må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det. Ved utleie av seksjon er eier av seksjonen fortsatt ansvarlig for innbetaling av husleie og andre felleskostnader.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet.
Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. 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 i henhold til ordensreglene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Sameiet installerte i 2018 infrastruktur for elbillading som skal benyttes ved anlegg av ladepunkt. Den enkelte sameier bestemmer selv type ladepunkt i.h.h.t gjeldende lover og regler – og dekker utgiftene til dette selv.

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. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Hver seksjon har enerett på en bod og en biloppstillingsplass i garasjen. Numrene på både bod og biloppstillingsplass følger seksjonsnumrene (eksempelvis; seksjon 1 har bod nr. 1 og biloppstillingsplass nummer 1, osv.).

Seksjon nr. 1, 2, 5 og 6 har enerett til bearbeidet uteplass/terrasse som ligger i tilknytning til seksjonene.

2.5. Parkering og andre 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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For deler av kostnadene knyttet til vedlikehold, kontroll, reparasjon og utskiftninger i de enkelte bygningene i sameiet er det vedtatt følgende alternative kostnadsfordeling:

- Kostnader til vedlikehold, m.m. av bygningsdeler på **bygg 1** (seksjon 1-4) skal i sin helhet dekkes av de fire seksjonene i bygningen. Fordelingen av kostnadene knyttet til denne bygningen skal fordeles mellom seksjonseierne etter den forholdsmessige sameiebrøk dem imellom.

Seksjonsnummer	Innbyrdes sameiebrøk i bygg 1
1	0,3018
2	0,1820
3	0,2580
4	0,2580

- Kostnader til vedlikehold, m.m. av bygningsdeler på **bygg 2** (seksjon 5-8) skal i sin helhet dekkes av de fire seksjonene i bygningen. Fordelingen av kostnadene knyttet til denne bygningen skal fordeles mellom seksjonseierne etter den forholdsmessige sameiebrøk dem imellom.

Seksjonsnummer	Innbyrdes sameiebrøk i bygg 2
5	0,2093
6	0,2216
7	0,2783
8	0,2906

- Punkt 2.1 presiserer nærmere hva som er bygg 1 og 2.

Den enkelte seksjonseieren 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 seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første, andre eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det 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, jf. punkt 3 femte ledd.

Sameiet har i tillegg en tinglyst panterett på kr 50 000 på hver seksjon, med pant etter 90 % av låneverdien uten opptrinnsrett.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. 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 uteplass/terrasse tilknyttet bruksenheten, ref. punkt 2.4 siste ledd.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, 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 i bruksenheten
i) vinduer og ytterdører

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 og tredje ledd.

Ved behov for utskifting av sluk, vinduer og ytterdører i en seksjon skal plan for dette, samt hvilket firma som skal utføre arbeidet, meldes til sameiets styre. Styret skal godkjenne planen og undersøke at firmaet innehar offentlige godkjenninger for å utføre denne typen arbeid. Seksjonseier skal levere kopi av sluttrapport til styret. Utskiftning betales av den enkelte seksjonseier, med mindre omfanget av arbeidet faller inn under sameiets vedlikeholdsplikt jf. 5.2.

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

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.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene 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.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygg1 og bygg2 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 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Seksjon 1,2,5 og 6 har vedlikeholdsplikt for bearbeidet uteplass/terrasse i tilknytning til seksjonen. Utskiftning bekostes også av seksjonseier.
Seksjon 3 og 4 har vedlikeholdsplikt for balkong og rekkverk i tilknytning til seksjonen, dog ikke bærende konstruksjoner. Utskiftning bekostes også av seksjonseier.
Seksjon 7 og 8 har vedlikeholdsplikt for takterrasse og rekkverk i tilknytning til seksjonen, dog ikke bærende konstruksjoner. Utskiftning bekostes også av seksjonseier.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første, andre og tredje 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 3. 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.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje uten endringer i eksisterende fasade, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

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

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, 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.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

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.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i

næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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.

6.2. 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.

7. ÅRSMØTET

7.1. 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 på andre seksjonseieres bekostning.

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller til årsmøte 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut sammen med innkallingen.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle; herunder også alle innsendte saker fra seksjonseiere. I saker det skal voteres over, må innkallingen tydelig angi forslag til vedtak.

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) vedta budsjett for inneværende år
d) votering over innkomne forslag til vedtak
e) velge styremedlemmer og regnskapsfører

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet, og alle stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

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

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.

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

7.9. 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.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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.

2/3 flertall beregnes ved å ta antall avgitte stemmer multiplisert med 2/3 rundet opp. Eksempel: Ved 8 avgitte stemmer er 2/3 flertall oppnådd ved 6 stemmer.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak ut over vanlig forvaltning (faste driftskostnader) som medfører utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Felleskostnadene skal fremkomme av fjorårets regnskap.

Hvis tiltak etter 7.11 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.

7.12. 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.

7.13. Referat fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres referat. Referatet skal inneholde navn på alle som er til stede og hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Referatet skal inneholde oversikt over alle saker som er behandlet, og alle beslutninger (-med stemmegivning) som er tatt på årsmøtet.

Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive referatet. Styret skal arkivere referatet.

Det kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha to medlemmer. Det er ønskelig at det er en representant fra hvert bygg i styret.

8.2. 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. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

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.

8.3. 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 referat fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne referatet. Referatet 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 referatet.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som hverken i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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.

8.6. 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.

8.7. 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.

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.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det 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.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. 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.

9.3. 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.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. 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.

10.2. Plikt til å ha revisor
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. I så tilfelle, tjenestegjør revisoren inntil annen revisor er valgt.

11. 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.

12. 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.

Signatur Sameiet N63, 02. mai 2019

Seksjon 1

Seksjon 2

Seksjon 3

Seksjon 4

Seksjon 5

Seksjon 6

Seksjon 7

Seksjon 8

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2044
Sameiet Nordengveien 63

Velkommen til årsmøte i Sameiet Nordengveien 63

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 23. mai kl. 20:00 og lukker 26. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2044

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 23. mai kl. 20:00.

Det holdes også et frivillig møte 23. mai kl. 20:00 , Digitalt.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Årsmøte vil bli avholdt på video (google meet). Lenke i innkallingen i tillegg skal invitasjon være sendt til din registrerte e-post på Vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Nordengveien 63

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskudd føres mot egenkapital

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at årsregnskapet godkjennes som det foreligger.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsberetning og regnskap- forslag MMB.docx.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal stemme over ny styreleder og 1 nytt styremedlem.

Innstilling

Styrets innstilling er i tråd med foreslåtte kandidater.

Roller og kandidater

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

- Martin Bugge
  Martin representerer seksjon 3.

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

- Hans Hexeberh
  Hans representerer seksjon 6.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Haugstveit Rusten	Nordengveien 63
Styremedlem	Martin M. Bugge	Nordengveien 63
Styremedlem	Wenche Kjos	Nordengveien 63

Generelle opplysninger om Sameiet Nordengveien 63
Sameiet består av 8 seksjoner.
Sameiet Nordengveien 63 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994450735, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

27	747

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid

2023 og første halvår 2024: Drenering, vannlekkasje seksjon 8, tetning av fasade bygg2, byttet lysarmatur i garasjen, byttet alle brannvarslere i fellesområder og leiligheter. Disse har 10 års levetid og man skal ikke bytte batteri. Reforhandlet bredbåndsavtale og fjernet inkludert TV i fellesleien.

Gjennomført høstdugnad.

Styret har gjennomført styremøter og andre møter i forbindelse med prosjekter i sameiet.

Fremtidige planer:
- Renovasjon av inngangspartiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnhenting vannlekkasje seksjon 8.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at en del-faktura for drenering ble fakturert i 2023, ikke i 2022 som budsjettert.

Finanskostnader er som budsjettert.

Netto drift er i minus, dette skyldes prosjektet med drenering som tas av egenkapitalen som bla. består av tidligere kapitalinnhentinger. Se note 5.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 241000 (allerede innbetalt av seksjonseiere) til større vedlikehold som omfatter renovering av inngangspartiet. Styret vil komme tilbake med forslag om et rimeligere alternativ.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nordengveien 63.

Lån
Sameiet Nordengveien 63 har lån
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.
Styret vil vurdere å prisjustere eller øke felleskostnadene neste år.

SAMEIET NORDENGVEIEN 63
ORG.NR. 994 450 735, KUNDENR. 2044

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	338 808	338 826	0	348 991
Vedlikeholdsfond Bygg 2	7	24 000	24 000	0	24 000
Andre inntekter	3	174 966	2 490	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**537 774**	**365 316**	**0**	**372 991**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-28 850	-9 246	0	-32 000
Konsulenthonorar	4	-750	-4 950	0	-10 000
					-289
Drift og vedlikehold	5	-262 021	-38 791	0	999
Forsikringer		-50 770	-49 546	0	-58 000
Kommunale avgifter	6	-108 164	-91 734	0	-110 000
Andre anlegg	7	-133 173	-65 591	0	-24 000
Energi/fyring		-15 198	-19 213	0	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-32 385	-24 764	0	-27 000
Andre driftskostnader	8	-16 410	-8 499	0	-10 590
					-581
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-647 720**	**-312 334**	**0**	**589**
					-208
DRIFTSRESULTAT		**-109 946**	**52 982**	**0**	**598**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	6 097	1 128	0	0
Finanskostnader	10	-12 235	-15 791	0	-40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 138**	**-14 663**	**0**	**-40 000**
					-248
ÅRSRESULTAT		**-116 084**	**38 319**	**0**	**598**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	38 319		
Fra opptjent egenkapital		-116 084	0		

SAMEIET NORDENGVEIEN 63
ORG.NR. 994 450 735, KUNDENR. 2044

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 621	52
Forskuddsbetalte kostnader		15 586	12 152
Driftskonto OBOS-banken		643 850	835 803
Sparekonto OBOS-banken		47 892	0
SUM OMLØPSMIDLER		**710 949**	**848 007**
SUM EIENDELER		**710 949**	**848 007**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		558 211	674 295
SUM EGENKAPITAL		**558 211**	**674 295**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	142 806	162 906
SUM LANGSIKTIG GJELD		**142 806**	**162 906**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 931	0
Leverandørgjeld		1 295	10 745
Påløpte renter		1 031	61
Påløpte avdrag		1 675	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**9 932**	**10 806**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**710 949**	**848 007**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Nordengveien 63

Lars Haugstveit Rusten | Martin M. Bugge | Wenche Kjos

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	338 808
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**338 808**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vannskade	174 966
SUM ANDRE INNTEKTER	**174 966**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-750
SUM KONSULENTHONORAR	**-750**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Glenn Syvertsen AS	-241 209

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-241 209**
Drift/vedlikehold elektro	-8 644
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 877
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 184
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 000
Kostnader dugnader	-107
	-262
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**021**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-65 754
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-41 390
	-108
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**164**

NOTE: 7
Vedlikeholdsfond bygg 2

SALDO 01.01.2023	90 961
INNTEKTER VEDLIKEHOLDSFOND BYGG 2	
Leieinntekter	24 000
Ekstra kapitalinnkallign	174 966
SUM INNTEKTER VEDLIKEHOLDSFOND BYGG 2	**198 966**
KOSTNADER VEDLIKEHOLDSFOND BYGG 2	
OBOS	-375
BMR AS	-55 000
Ansnes	-6 500
Lekkasjes	-24 281
Tak &	-35 442
Darek AS	-11 575
SUM KOSTNADER VEDLIKEHOLDSFOND BYGG 2	**-133 173**
RESULTAT	**65 793**
SALDO 31.12.2023	**156 754**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-637
Driftsmateriell	-1 137
Lyspærer og sikringer	-1 498
Renhold ved firmaer	-8 906
Andre fremmede tjenester	-137
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 104
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-16 410**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 099
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 197
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	801
SUM FINANSINNTEKTER	**6 097**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 235
SUM FINANSKOSTNADER	**-12 235**

NOTE: 11
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,15 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2022	-164 581	
Nedbetalt tidligere	1 675	
Nedbetalt i år	20 100	
		-142
		806
		-142
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**806**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 24354543. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.24
Selskapsnummer: 2044 **Selskapsnavn:** Sameiet Nordengveien 63

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Martin Bugge

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hans Hexeberh

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Nordengveien 63

Organisasjonsnummer: 994450735
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. mai kl. 20:00 til 26. mai kl. 20:00 og møtet ble avholdt 23. mai 2024, Digitalt.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Rusten er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lillian og Sissel er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

31.05.2024 Martin K. Bugge
1/6-2024 S. Svestad
3/6-2024

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskudd føres mot egenkapital

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at årsregnskapet godkjennes som det foreligger.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal stemme over ny styreleder og 1 nytt styremedlem.

Innstilling
Styrets innstilling er i tråd med foreslåtte kandidater.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Martin Bugge (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Bugge

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Hans Hexeberh (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Hexeberh

31.05.2024 Martin K. Bugge
2/6-2024 S. Svestad
3/6-2024

Til sameierne i Nordengveien 63

Oslo, 06.01.2021

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte
Tid: Torsdag 14. januar 2021 kl. 20:00
Sted: Zoom https://zoom.us/j/4352749067

Med hjemmel i vedtektenes §7.3 innkaller styret til ekstraordinært sameiermøte for å vedta en rehabiliteringsplan for Nordengveien 63.

Behov for rehabilitering er fremkommet gjennom følgende rapporter:

- Sohlberg og Toftenes, 28.03.2019
- Ødegård og Lund AS, 20.02.2020
- Ing. Jan Erik Gauksrud AS, 24.02.2020
  - Utført av statiker Gro Tangen Solberg og Bjørn-Ingar Lindhjem
- Ing. Jan Erik Gauksrud AS, 06.04.2020 - Gjennomføringsplan
- Budsjett fra Bjørn-Ingar Lindhjem, 13.05.2020

Sameiet er forpliktet til å gjennomføre nødvendig vedlikehold i.h.h.t eierseksjonsloven §33 og sameiets vedtekter §5.2.

Styret følger råd fra Huseierne (ref. informasjon utsendt 13.12.2020) og legger sak om rehabiliteringsplan frem for årsmøtet til votering. Årsmøtet blir dermed ansvarlig for den planen som blir vedtatt, samtidig som styret er fritatt for sitt ansvar.

Dagsorden:

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent
3. Valg av en sameier til å signere protokollen
4. Registrering av fremmøtte sameiere og hvilke seksjoner de representerer
5. Godkjenning av møteinnkallelse
6. Sak til avstemming – valg av rehabiliteringsplan

   Det vises til informasjonsmøtet 13.12.2020 der bakgrunn for rehabilitering ble grundig gjennomgått. Ettersom arbeidsgruppen har delt seg når det gjelder forslag til rehabiliteringsplan, foreligger det 2 forslag som begge ble gjennomgått på informasjonsmøtet.

   Forslag A til rehabiliteringsplan
   fremmet av: Seksjon 4, 6 og 8 (Karterud, Scheide, Krog)

   Forslag B til rehabiliteringsplan
   fremmet av seksjon 7 (Svestad, Hågensen)

   Sameierne bes sette seg inn i de 2 forslagene (vedlagt) for det ekstraordinære årsmøtet.
   Forslagstillerne redegjør kort for sine forslag.
   Det blir anledning til å stille spørsmål til forslagstillerne, men vi går ikke gjennom sakskomplekset på nytt. (Det ble grundig gjennomgått 13.12.2020)

Informasjon om avstemming
Huseierne ved advokat Øistein Olsen Krokmoen er konsultert:
«I utgangspunktet er det som nevnt tidligere slik at styret har kompetanse til å fatte vedtak om vedlikehold av eiendommen, med vanlig flertall. Vårt råd i slike situasjoner, hvor det er tale om store og kostbare prosjekter, er at styret bringer saken inn for årsmøtet. Dette handler om at årsmøtet er det

øverste organet i sameiet, som i prinsippet kan overprøve styrets beslutninger, selv om styret i utgangspunktet har fattet et vedtak i tråd med sin myndighet. Bringes saken inn for årsmøtet, kan prosjektet vedtas med minst halvparten av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 49 første ledd og vedtektene punkt 7.10.»

Hver seksjon har én stemme. Når det ikke inntreffer stemmelikhet, er det forslaget som oppnår flest stemmer som vedtas.

Stemmelikhet
Fra Eierseksjonsloven §52: «Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.»

Informasjon om fullmakt
Hvis du ikke kan være til stede på ekstraordinært årsmøte, kan du fylle ut vedlagte fullmakt og gi den til styreleder **senest 13. januar 2021.** Fullmakten kan overbringes styreleder fysisk eller skannes inn og sendes på mail.

Vennlig hilsen

Britt Krog og Ann-Kristin Stokke
Styret i Nordengveien 63

Forslag A til rehabiliteringsplan

fremmet av: Seksjon 4, 6 og 8 (Karterud, Scheide, Krog)

Bakgrunn

Sameiet har fått påpekt en rekke feil og mangler med boligmassen. Arbeidsgruppen har oppsummert disse i seks punkter i det vedlagte forslaget til rehabiliteringsplan (plan A). Alle punktene representerer tiltak som er nødvendig for å opprettholde bygningens standard, dvs. arbeid som må gjennomføres for å forhindre at bygningen forfaller. Alle tiltakene omfattes dermed av sameiets vedlikeholdsplikt som sier at Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholds-plikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

I tillegg til dette er det slik at alle kjente og dokumenterte feil og mangler med boligmassen omfattes av seksjonseiernes opplysningsplikt ved et eventuelt salg. Forfall og manglende vedlikehold kan dermed ha stor betydning for verdien av den egenkapitalen seksjonseierne har bundet opp boligen.

Oppsummert trenger vi derfor en vedlikeholdsplan som svarer opp alle punkter, både for å opprettholde kvaliteten på bygningsmassen og bokvaliteten, men også for å unngå tap av egenkapital for den enkelte seksjonseier.

Vi ønsker å sikre at rehabiliteringen gjennomføres på en ansvarlig måte, og at den ledes av fagfolk med kompetanse på dette fagområdet. Ingen i sameiet besitter denne kompetansen i dag, og ingen av oss har kapasitet til å følge opp dette prosjektet på en forsvarlig måte. Ved å bruke erfarne konsulenter i gjennomføringen vil vi unngå å gjøre kostbare feil eller havne i situasjoner med entreprenører som kan være vanskelig å komme seg ut av.

Vedtaksforslaget

Sameiet vedtar å følge rehabiliteringsplan A for 2021/2022 for Sameiet Nordengveien 63 (se vedlegg), hvor utbedringstiltakene fordeles over to år i følgende rekkefølge (prioritert):

Q1 – Q2 2021:

- Utbedre branndør mellom trapp og garasje, samt. vegg mot seksjon 1 (jf. punkt 5).
- Montere setningsnivelleringsmålere for å evaluere om sprekkene i kjøreportalen utvider seg (jf. tiltak under punkt 2)
- Bore hull i garasjegulvet for å drenere av vann fra biler (jf. tiltak under punkt 1).
- Gjennomføre drenering (jf. punkt 3).
- Flytte utkast fra ventilasjonsanlegg og etablere svanehals (jf. punkt 6)
- Tilbakestille utomhusområdet (jf. punkt 3).

Q1 – Q2 2022:

- Evaluere utviklingene i sprekkdannelse i kjørportalen (jf. punkt 2) og avklare årsaken til eventuelle bevegelser (etter 12 måneder)
- Avhengig av resultat: alt 1.) Etablere fundament (søyler) og bærende bjelke i kjøreportalen (jf. punkt 2), eller alt 2.) utbedre/ tette sprekken.
- Utbedre inngangsparti (jf. punkt 4).

Finansieringen av rehabiliteringen dekkes gjennom kapitalinnkalling fordelt etter sameiebrøk. Sameiet setter av et foreløpig budsjett på 1.500.000 kroner for gjennomføring av tiltakene som planlegges i 2021. Dette budsjettet representerer en øvre ramme for gjennomføring av første del av rehabiliteringen. Budsjett for gjennomforing av tiltakene for 2022 avklares tidlig i 2022.

Sameiet engasjerer Sohlberg & Toftenes AS for å representere sameiet som byggherre. Sohlberg & Toftenes er et uavhengig rådgivningsfirma som vil representere våre interesser som sameiere, både med hensyn til effektiviteten i gjennomføringen, kontroll med kostandene, og kvaliteten på det utførte arbeidet. Sohlberg & Toftenes AS vil bistå sameiet med følgende:

- Utarbeidelse av anbudsbeskrivelse for å sikre mulighet for sammenligning av tilbudene.
- Innhenting av tilbud fra aktuelle tilbydere.
- Motta og sammenligne tilbud, og anbefale valg av entreprenør for sameiet.
- Kontrahere entreprenører etter NS8406 (standard formular for byggekontrakt, samt med vedlagt avklaringsreferat, tilbud, forespørsel, tegninger, etc.)
- Sørge for at byggherreforskriften ivaretas. Avtale KP/KU. https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-08-03-1028
- Sørge for at forhåndsmelding til arbeidstilsynet sendes inn: https://www.arbeidstilsynet.no/hms/hms-i-bygg-og-anlegg/forhandsmelding-i-bygg-og-anlegg/
- Løpende kommunikasjon med valgt entreprenør og oppfølging av fremdriftsplan.
- Følge opp kvaliteten på utført arbeid underveis, som stikkprøver.
- Behandle og svare opp evt. endringskrav fra entreprenør.
- Kontrahere prosjekterende rådgivere ved behov.
- Etablere byggeregnskap med besluttet budsjett og føre byggeregnskap med varslinger av status til sameiet.
- Overtagelsesbefaring med entreprenør, utarbeide mangelliste. Følge opp at alt blir utbedret.
- Sluttoppgjør med entreprenør.

Sameiet etablerer en styringsgruppe bestående av sameierne Reidar Krog, Magnus Scheide, og Thomas Karterud for gjennomføring av rehabiliteringsplan A i samarbeid med Sohlberg & Toftenes. Styringsgruppens mandat vil være å representere sameiet i alle beslutninger som tas i forbindelse med rehabiliteringen. Styringsgruppen skal sikre at rehabiliteringen gjennomføres så rasjonelt og effektivt som mulig, og vil holde styret og sameiet løpende orientert om fremdriften og økonomien undervegs.

VEDLEGG «Rehabiliteringsplan alt. A for 2021/ 2022 for Sameiet Nordengveien 63»

Forslag B til rehabiliteringsplan

fremmet av seksjon 7 (Svestad, Hågensen)

Bakgrunn

- Først: Tiden med juleferie, har derfor gjort at vi ikke har hatt mulighet til å lage en fullverdig presentasjon.

- Styret har tidligere lagt frem en plan som hadde som mandat å undersøke fuktigheten i garasjen. Det er lagt frem dokumentasjon på fuktighet i vegger.
  - Ut over det, er det lagt frem vurderinger av ting som kan skje uten konkret konklusjon, men med råd om videre utredninger.

- Vi mener det er unødvendig og ikke tilrådelig å vedta en langsiktig plan som er bygget på vage årsaksforhold og ikke tydelig konklusjoner.

- I tillegg mener vi det er uforsvarlig å gi et styre som til enhver tid er på valg, vide økonomiske fullmakter til å disponere sameiets midler flere år frem i tid.

- Vi mener og at det ikke er rettslig grunnlag for dette da ikke alle punkter i forslag A er nødvendig vedlikehold, med mindre sameiet tilslutter seg dette med 2/3 flertall.
  - Viser til to tvistevurderinger fra OBOS advokaten.

- Sameiets økonomi er under sterkt press

- Entreprenører innehar den beste kompetansen på for eksempel drenering. Det finnes seriøse entreprenører med dette som fagfelt.
  - De kan dekke alt fra den operative oppgaven og samtidig har sertifisering til å innhente og oppfylle alle dokumentasjonskrav og søknader til offentlige myndigheter.

- Drenering er en enkel oppgave.
  - Vi mener at ytterligere bruk av konsulenter er et unødig fordyrende mellomledd og legger et ytterligere press på sameiets dårlige økonomi.

- Vi har vært i kontakt med en seriøs entreprenør som vil komme på befaring denne uken.
  - Denne entreprenøren har vi innhentet gode referanser på.

Forslag til vedtak

- Det innhentes tilbud på drenering, inkl boring av hull i garasjegulv, fra 1 evt 2 entreprenører som fremlegges sameiet.
  - Entreprenør må inneha all nødvendig kompetanse og autorisasjon til jobben, inkl krav til offentlig dokumentasjon og søkerkompetanse.
  - Drenering gjennomføres Q1.

- Mursprekk i garasje overvåkes ved måling i 1-2 år eller så lenge det er forsvarlig/nødvendig
  - Målinger kan enkelt gjøres av sameie selv ved opptegning på mur og observere om disse forflytter seg.
  - Konkluderes det med utbedring av skaden, innhentes det tilbud fra entreprenører med nødvendig kompetanse. Vi vet at det finnes ulike måter å løse dette på med svært variabel kostnad, grunnet kort frist for dette forslag har vi ikke fått innhentet konkrete løsninger noe som kan gjøres i perioden målingen foregår.

- Øvrige tiltak vurderes etter at vi har sett effekter av drenering og måling av mursprekk.

- Konsulentbruk stoppes

Definisjon av «vanlig vedlikehold» fra OBOS advokater

- Det er derfor viktig å ha en klar oppfatning av hva som representerer «vanlig vedlikehold» og hva som anses som «ombygging, påbygging eller endring». Med vedlikehold tenker man i utgangspunktet på tiltak som tjener til å opprettholde eksisterende bygningsmessig standard. – juridisk direktør i OBOS Terje Sjøvold

Til sameierne i Nordengveien 63

Oslo, 5. juni 2021

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte
Tid: Torsdag 10.juni 2021 kl. 20:00
Sted: Digital plattform: Teams (Karterud sender separat innkalling)

I forbindelse med gjennomføring av rehabiliteringsplan, vedtatt av årsmøte 14.01.2021, innkaller styret til ekstraordinært årsmøte med hjemmel i vedtektenes §7.3. for å vedta revidert budsjett av rehabiliteringsplanen.

Dagsorden:

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent
3. Valg av en sameier til å signere protokollen
4. Registrering av fremmøtte sameiere og hvilke seksjoner de representerer
5. Godkjenning av møteinnkallelse
6. Saker til votering

SAK 1:
Revidert budsjett for rehabiliteringsplanen (vedtatt 14.01.2021)
Vedtas med minst halvparten av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 49 første ledd og vedtektene punkt 7.10.

Det vises til to informasjonsmøter 27.05.2021 og 30.05.202, der kostnadsdetaljer er behørig belyst. Det vises også til referat fra møtet 27.05.2021 med utsendt informasjon om kostnadsdetaljer.

Ny fordeling av budsjettanslaget/estimatet fordelt på 2021 og 2022:

Revidert budsjett				
	2021		2022	
Beskrivelse av tiltak	**Eks mva**	**Inkl mva**	Eks mva	Inkl mva.
Utbedre brannvegg/dør. Bore hull i dekke ++	40 000	50 000		
Drenering, inkl terassser etc..fra valgt leverandør	944 000	1 180 000		
Ventilasjon, svanehals	35 000	43 750		
EL-installasjon (varmekabler)	-	-		
Honurar RIVA	10 000	12 500		
Honorar ekstern P.leder	143 000	178 750	37 874	47 342
Spesielle kostnader FDV/gebyr/prosjekt hotell	20 000	25 000		
Forsterke innkjøring ved ny og gammel del i kjeller, inkl. prosjekt- og byggeledelse, tekniske fag mm.			437 723	547 154
Rehabillitering av inngangsparti, inkl. prosjekt- og byggeledelse			383 522	479 402
Reserve	250 000	312 500	127 732	159 665
Sum poster	1 442 000		986 851	1 233 563
Mva	360 500		246 713	
Sum		1 802 500		**1 233 563**
Totalt				3 036 063

Finansieringen av rehabiliteringen dekkes gjennom kapitalinnkalling fordelt etter sameiebrøk. Revidert budsjett innebærer korrigert kapitalinnkalling for 2021 på totalt 1.802.500,- som gjennomføres slik:

Kapitalinnkalling for 2021 totalt		1 802 500		
Allerede innkalt		300 000		
Gjenstående innkalling for 2021		1 502 500		
Gjenstående innkalling for 2022				1 233 563

Detaljert budsjett for gjennomføring av tiltakene for 2022 avklares tidlig i 2022, jfr. protokoll fra ekstraordinært årsmøte 14.01.2021 – side 4

Gjenstående kapitalinnkalling for 2021, fordelt etter sameiebrøk, fremgår i kolonnen 2021 i tabellen under.

Gjenstående kapitalinnkalling for 2021 og 2022 fordelt etter sameiebrøk				
Fordeling på sameierne i 2021		***Sameiebrøk***	***2021***	***2022***
Seksjon 1	Rusten/Holst	15,60 %	234 318	192 377
Seksjon 2	Førsund	9,40 %	141 307	116 014
Seksjon 3	Stokke	13,33 %	200 333	164 475
Seksjon 4	Korstad/ Karterud	13,33 %	200 333	164 475
Seksjon 5	Kjos	10,12 %	152 039	124 825
Seksjon 6	Scheide	10,71 %	160 982	132 167
Seksjon 7	Svestad/ Hågensen	13,45 %	202 122	165 944
Seksjon 8	Krog	14,05 %	211 065	173 286
		100,00 %	1 502 500	1 233 563

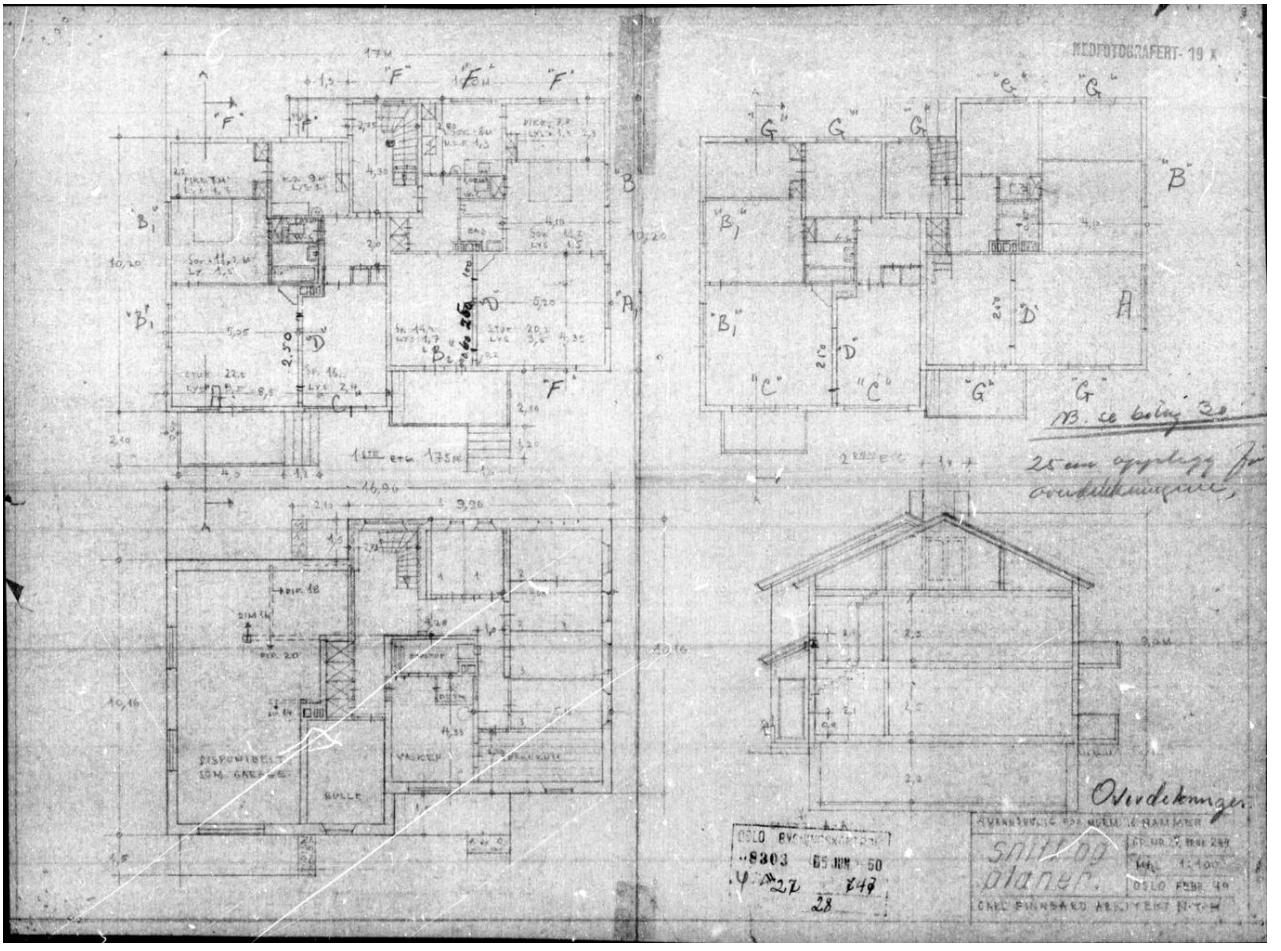
Informasjon om avstemming, jfr. vedtekter §7.10 og eierseksjonslov §52
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning

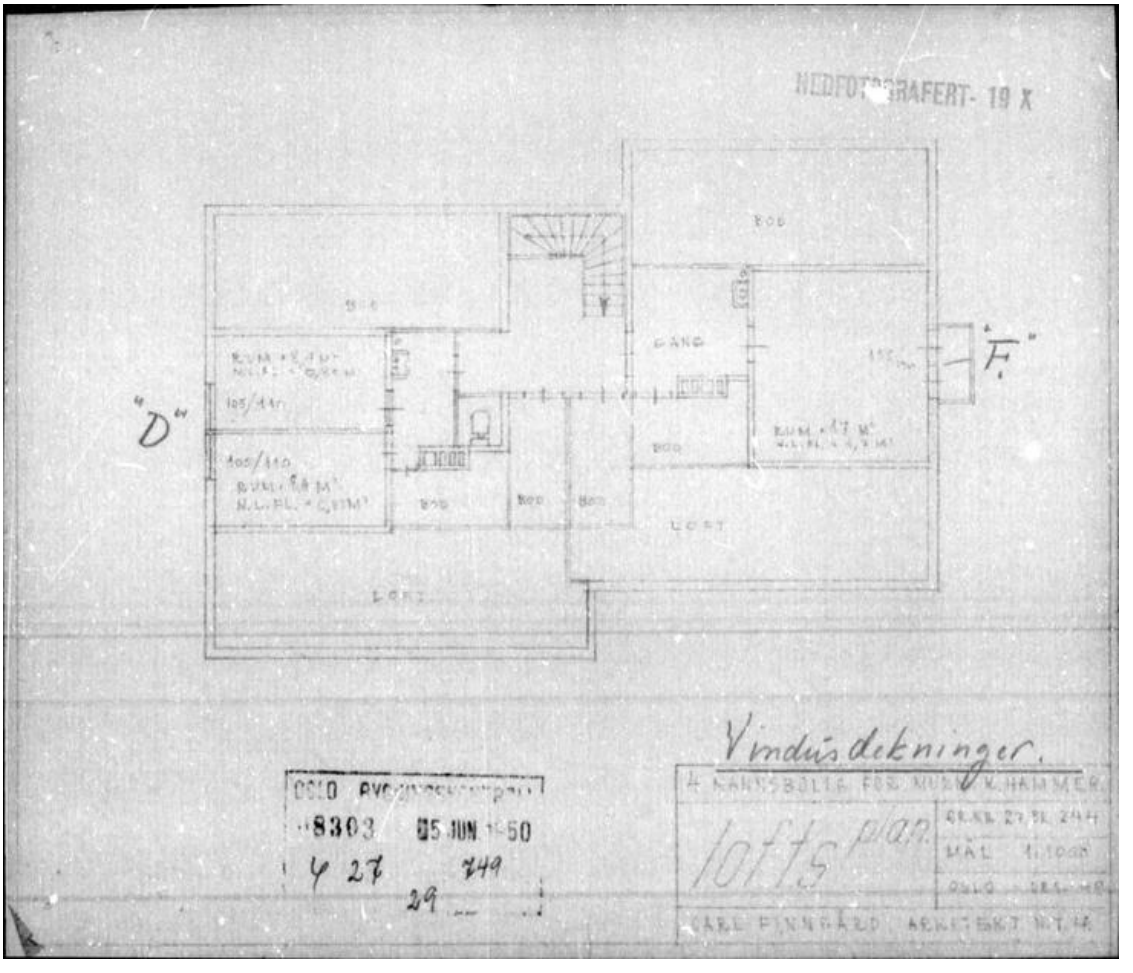
2/3 flertall beregnes ved å ta antall avgitte stemmer multiplisert med 2/3 rundet opp.
Eksempel: Ved 8 avgitte stemmer er 2/3 flertall oppnådd ved 6 stemmer.

Informasjon om fullmakt
Hvis du ikke kan være til stede på ekstraordinært årsmøte, kan du fylle ut vedlagte fullmakt og gi den til styreleder **senest 9 juni 2021.**

Vennlig hilsen

Magnus Scheide
Styret i Nordengveien 63


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Snitt og planer.
Overdekninger.
OSLO 8303 05 JUN 50
4 27 749
28


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
BOD
GANG
LOFT
Vindusdekninger.
OSLO 8303 05 JUN 1950
4 27 749
29

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
NORDENGVEIEN 63

Dato: 25.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506228
8330755

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 747

Vi viser til bestilling av 20250225 for NORDENGVEIEN 63.

GNR. 27 BNR. 747

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.02.1947.

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

1784 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

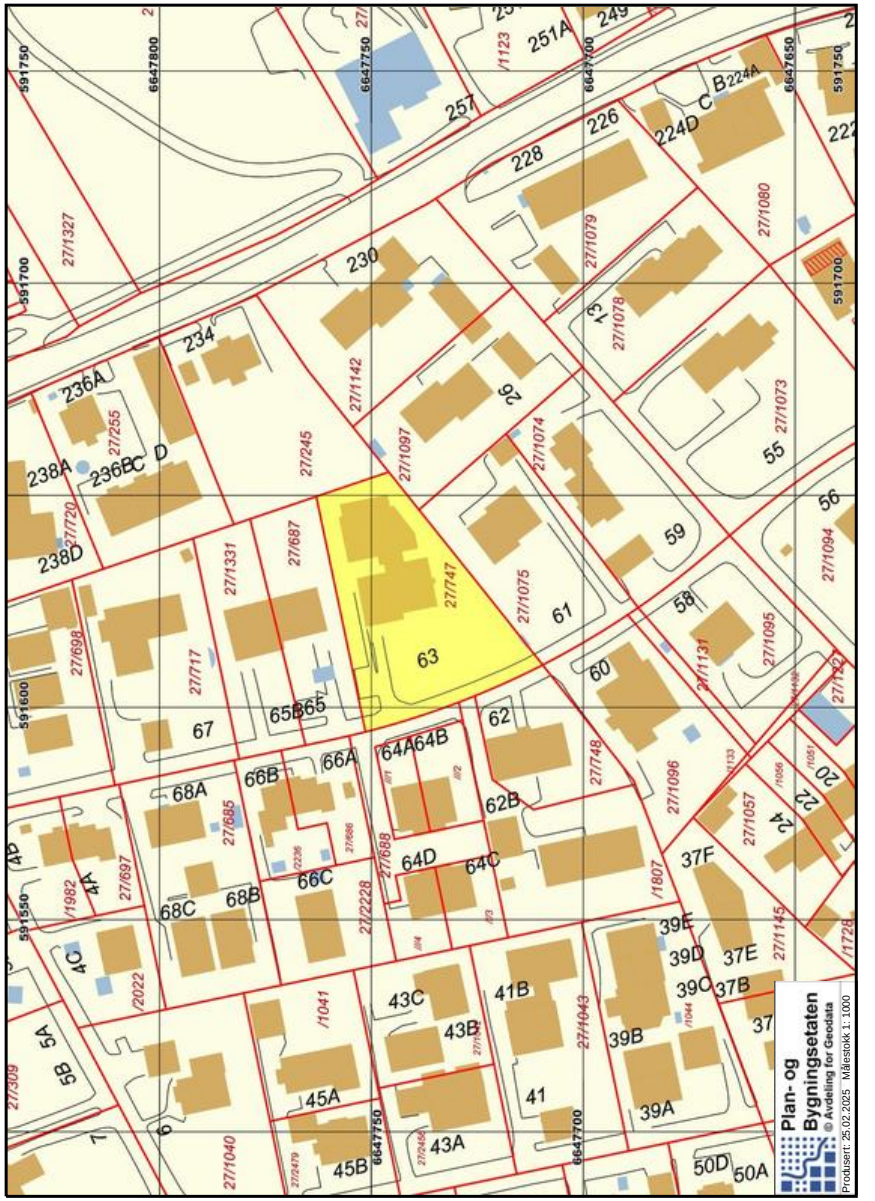
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

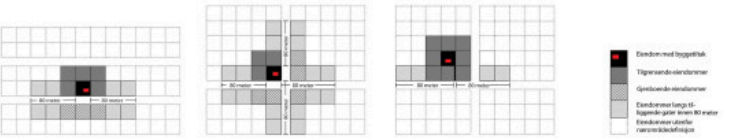
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

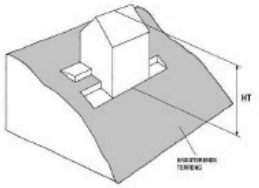
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

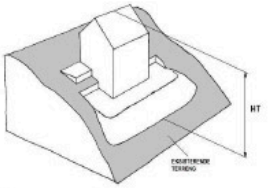
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

12641

Ad forslag til endret regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for arealer av Ø. og V. Voksen, gnr.27 bnr.2, 256 og gnr.27 bnr.243, 244.

12641 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.03.1941
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194101414
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

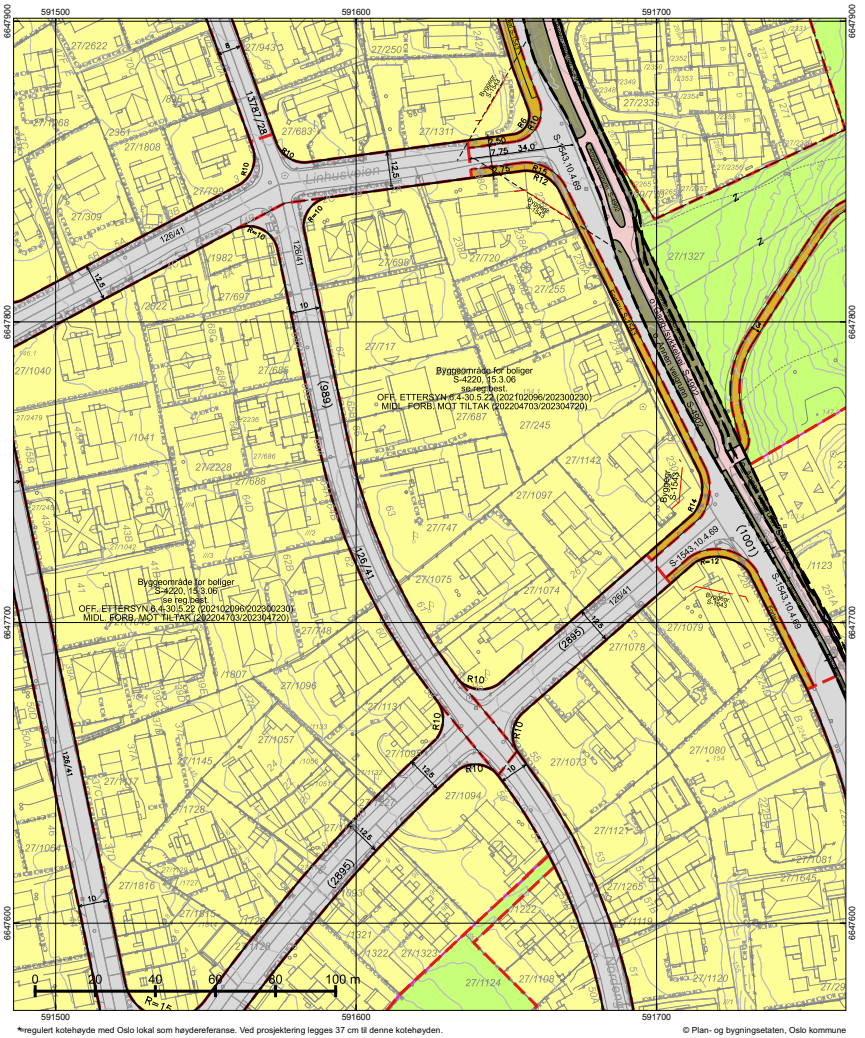
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Avkjørsel

Oslo

Dato: 25.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

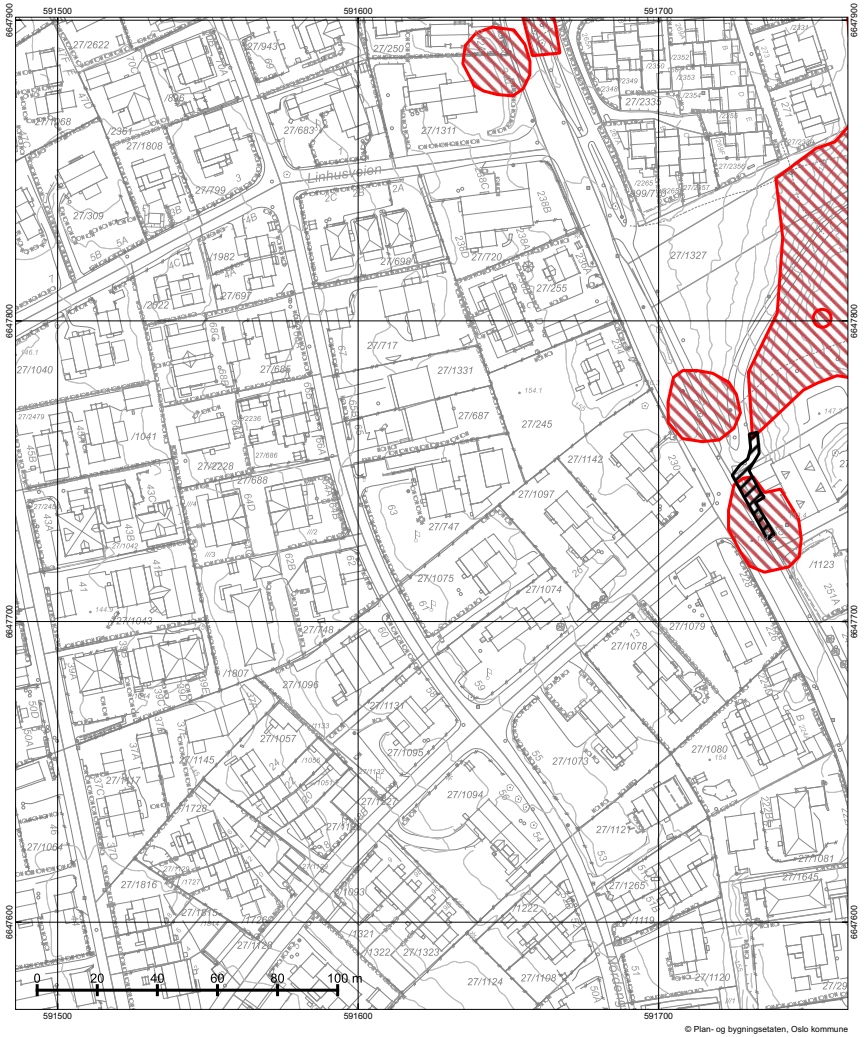
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138846/ 86506228
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: NORDENGVEIEN 63
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/747

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

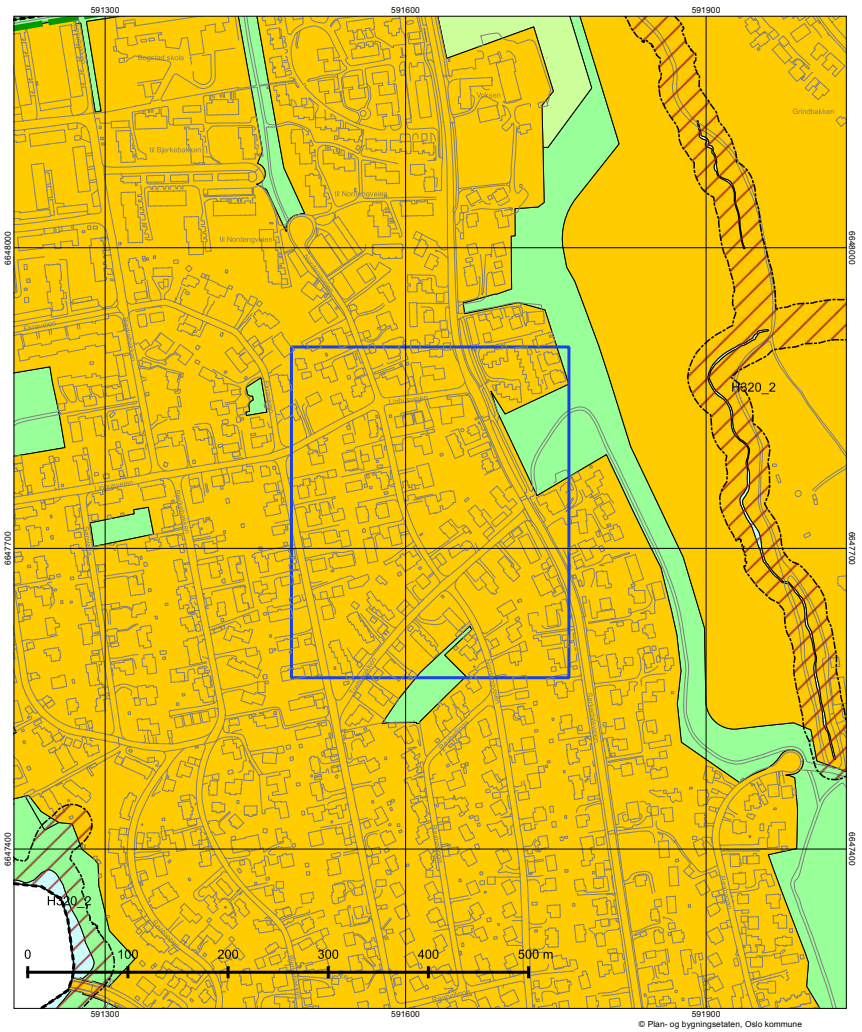
Dato: 25.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138846/ 86506228
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: NORDENGVEIEN 63
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/747

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138846/86506228
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0161/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordengveien 63 0755 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 747, snr 2 (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