

Ekraveien 82



Velkommen til

Ekraveien 82



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2025

Røa

Gjennomgående 3-roms I Kjellerareal (37 m²) I Sydvestvendt veranda på 8m² I Parkeringsplass I Landlig beliggenhet nær turområder

Prisantydning	7 600 000,-
Fellesgjeld	53 638,-
Omkostninger	192 670,-
Totalpris	7 846 308,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 022,-
BRA-i	98 kvm
Totalt BRA	135 kvm
Soverom	2

Etasje	1.
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1960
Megler	Nina Osnes
Telefon	932 68 753
E-post	n.osnes@nordvikbolig.no




PRADA



Kort fortalt

Velkommen til Ekraveien 82, presentert av Nina Osnes v/ Nordvik! Leiligheten ligger i 1. etasje og seksjonen har også et kjellerareal på 37 m² beliggende rett under soverommene og entréen.

Høydepunkter:

- Lys 3-roms selveier på Røa
- Mulighet for innlemming av kjellerareal via trapp
- Romslig stue med utgang til veranda
- Sydvestvendt veranda, 8m², med videre adkomst til felles hage
- Lite innsyn og landlig beliggenhet
- Store vindusflater og godt med lysinnslipp
- 2 romslige soverom
- Garderobeskap i hovedsoverom og entré/gang
- Godt med lagringsplass i 3 kjellerboder (37 m²) samt del av fellesarealer
- Biloppstillingsplass
- Fellesvaskeri
- Sogner til Bogstad skole
- Flotte tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døren
- Nærhet til alt av servicetilbud, fasiliteter og offentlig kommunikasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	98 kvm
BRA-e:	37 kvm
Totalt BRA:	135 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda med adkomst fra stuen.

Underetasje:
BRA-e: 37 kvm. 3 boder.
Total BRA: 37 kvm.

Ekraveien 82

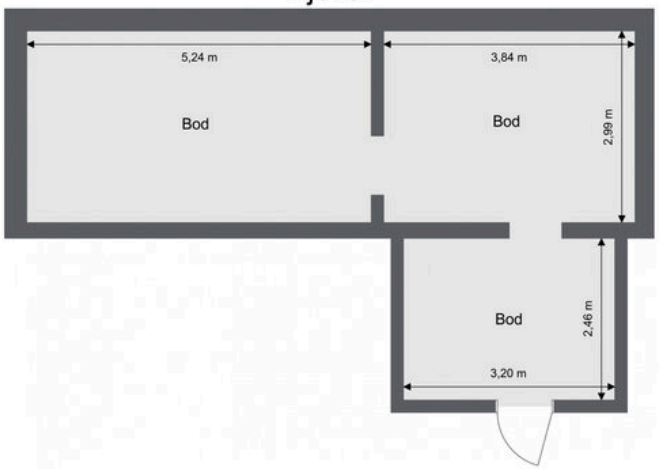
1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Ekraveien 82

Kjeller



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.






PRADA



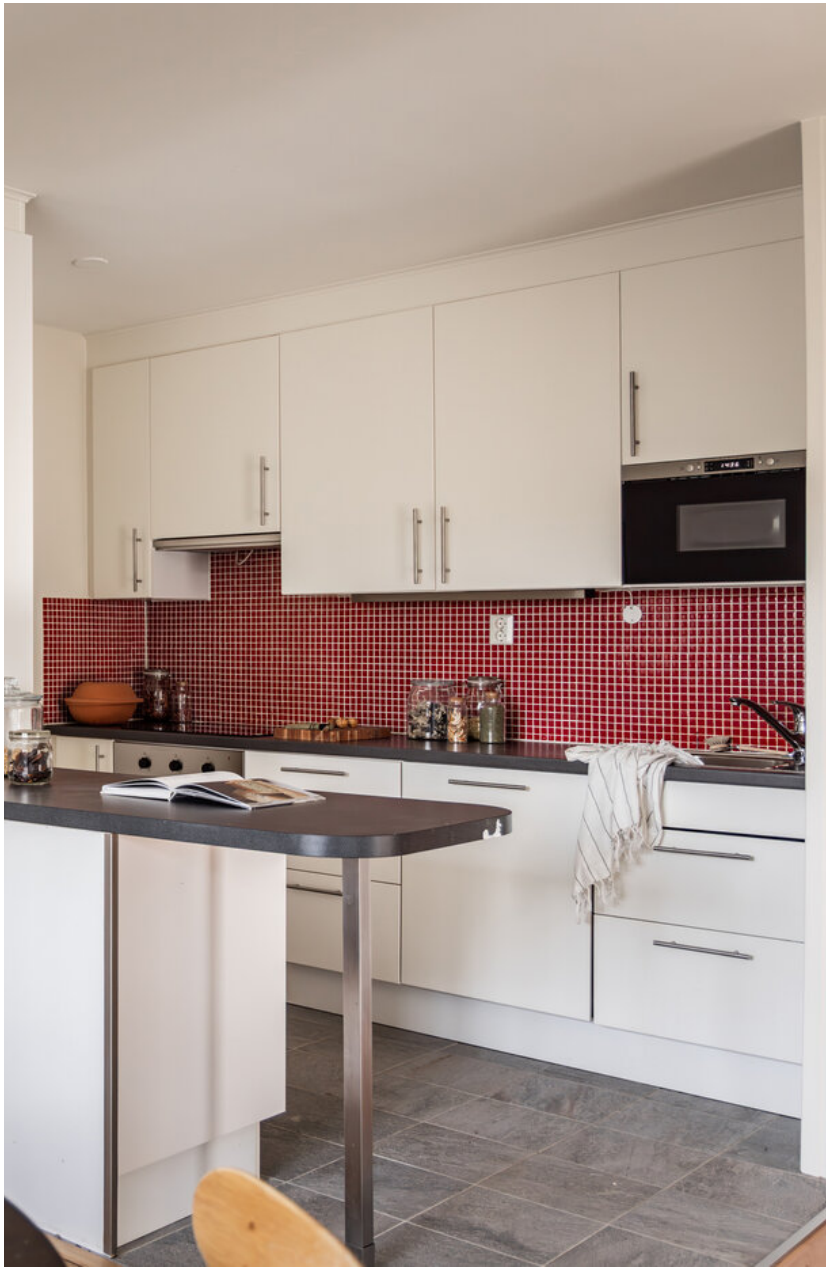










































Informasjon

Ekraveien 82

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0081/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ekraveien 82, 0757 OSLO
Gnr 27, bnr 1287, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ragnhild Oppegaard
Svein B. Oppegaard

Kjøpesum og omkostninger
7 600 000,- (Prisantydning)
53 638,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 653 638,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
191 320,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
192 670,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
205 370,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 846 308,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 859 008,- (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
1960

Etasje
1.

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 37 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda med adkomst fra stuen.

Underetasje:
BRA-e: 37 kvm. 3 boder.
Total BRA: 37 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjeller inneholder 3 boder, hvorav arealer under tilbygget er seksjonert med leiligheten.

Innhold
Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje inneholder: Entré/gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue. Veranda med adkomst fra stuen. Fra verandaen er det videre adkomst til felles hage.

Kjeller inneholder: 3 boder på til sammen 37 m², hvorav arealer under tilbygget er seksjonert med leiligheten. Seksjoneringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Standard
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og seksjonen har også et areal i kjeller på til sammen 37 m² under dagens 2 soverom og entré/gang. Kjellerarealet i tilbygg fra 2012 er fullisolert iht til opplysninger fra selger.
Den delen av arealet som ligger under påbygget/tilbygget som inneholder soverommene er seksjonert som tilleggsdel til denne seksjonen (seksjon 1). Se "Reseksjonering/endring, formål/brøk/tilleggsdel" datert 12.03.2014 som er vedlagt salgsoppgaven.

Den delen av kjellerboden som ligger under entré/gang er tilleggsdel til seksjonen. Se avtale "Makeskifte - Signert avtale 15.03.2023" som er vedlagt i salgsoppgaven. For ny eier av seksjon 1 finnes det anledning til å etablere trapp fra 1. etasje (entré/gang) til arealer i kjeller. Arealene i kjeller er byggemeldt og godkjent som boder. Det er ikke søkt om endring av dette arealet til bolig/rom for varig opphold og det er heller ikke satt inn vinduer i nåværende kjeller. Ny eier påtar seg søknad og risiko for at bruksendring godkjennes.

Sameiet har inngått avtale om endring av disposisjonsrett av kjeller- og

loftsarealer. Endringene er sendt til Plan- og Bygningsetaten.

Se informasjon om sakene her:

Ekraveien 82 - Innlemming av loft og kjellerareal til bolig
Saksnummer 202462852 - Byggesak
Mottatt sak 13.12.2024
Status Tillatelse gitt

Ekraveien 82 - Ombygging, bruksendring av kjeller til bolig, fasadeendring og takopplett
Saksnummer 202461418 - Byggesak
Mottatt sak 31.10.2024
Status Venter på tilleggsdokumentasjon

Ytterligere informasjon om disse sakene er vedlagt salgsoppgaven.

Om leiligheten:

For tilstandsgrader se punktet "Takst og Tilstand" og underpunktet "Byggemåte" for informasjon.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra 2012. Oppmalt i 2025 iflg eier.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Badet er fra 2016 iflg eier.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Håndkletørker, koblet til jordvarmeanlegget.

Innvendige overflater:
Overflater gulv med laminat og fliser. Ubehandlet betong i kjeller.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.
Gang, kjøkken og stue har nymalte vegger, lister, vinduskarmer og dører.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har delvis skjult ledningsnett for strøm.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg skumapparat klasse 43A.

Diverse utstyr:
- Porttelefon.
- Opplegg for kabel-tv/bredbånd.
- Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge boligen ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Parkering

Hver sameier disponerer én parkeringsplass med uttak til motorvarmer/elbillader, totalt 6 parkeringsplasser.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Styret vil se på muligheter og evt. innhente anbud på dette. Det er ikke bestemt pr. d.d. når dette vil bli.

Sameiet har pr. d.d. ingen gjesteparkeringer, men har sett på muligheten for å etablere flere parkeringsplasser. Dette er ikke avgjort eller vedtatt.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2016: Nytt bad, etter forskriftene, med nye varmekabler. Litexplater i endevegg i våtromsseksjonen. Smøremembran på hele gulvet og alle vegger. Gammelt sluk beholdt. Flis, mur og malerarbeid utført ved egeninnsats av Svein B. Oppegaard. Rørleggerarbeid ved Vannverket AS og elektrisk ved Leftdal Elektro AS. Fliser og materiell anskaffet ved Skåbu Ide og Utvikling v/Svein B. Oppegaard, som har over 35 års erfaring med byggvirksomhet i egen eie. Har tatt oppdrag som skadevurderer på bygg med tilstandsvurdering av bindingsverk og tømmer, hvor også våtrom har vært en del av oppdraget. Er meget godt kjent med hvordan arbeid skal utføres i henhold til tekniske forskrifter.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2016: Nytt bad, etter forskriftene, med nye varmekabler. Litexplater i endevegg i våtromsseksjonen. Smøremembran på hele gulvet og alle vegger. Gammelt sluk beholdt. Flis, mur og malerarbeid utført ved egeninnsats av Svein B. Oppegaard. Rørleggerarbeid ved Vannverket AS og elektrisk ved Leftdal Elektro AS. Fliser og materiell anskaffet ved Skåbu Ide og Utvikling v/Svein B. Oppegaard, som har

over 35 års erfaring med byggvirksomhet i egen eie. Har tatt oppdrag som skadevurderer på bygg med tilstandsvurdering av bindingsverk og tømmer, hvor også våtrom har vært en del av oppdraget. Er meget godt kjent med hvordan arbeid skal utføres i henhold til tekniske forskrifter.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
1993: Utvidelse av terrassene
2007: Nye brannsikre inngangsdører til alle leiligheter. Leverandør: Skåbu Tradisjonsbygg
2008: Nytt takk: Papp, sløyfer, lekter, Zanda – 2-kuppet sementstein, nye beslag og takrenner i regi av sameiet.
2008: Eksisterende pipe forblendet på loftet.
2011: Fasade, etterisolering med 10 cm Jacofoam og puss, Oslo Muremesterbedrift*
2012: Nytt overbygg og inngangsparti betalt av Oppegaard i forbindelse med deres tilbygg***Energimerking: Bygg fra 1960 Fasadeisolering utført i
2011: 25 cm Siporex (opprinnelig), U-verdi 0,22 10 cm Jacofoam, Uverdi 0,37 Total fasade, U-verdi 0,18 Tilsvarer Tek 17, energimerke A Tilbygg (tilhører leiligheten), utført i
2012: Over bakkenivå: 25 cm armert Sundolitt blokk (pusset utvendig og innvendig), U-verdi 0,22 Tilsvarer Tek 10, energimerke B Under bakkenivå: 25 cm armert Sundolitt blokk (pusset innvendig), U-verdi 0,22 I tillegg 10 cm Jacofoam, U verdi 0,37 Knasteplast og 5 cm Rockwool grunnmursplater. Tilsvarer Tek 17, energimerke A Tak på tilbygg, 2012 35 cm Rockwool, vindsperre, sløyfer og Zanda, 2 kuppet sementstein, beslag/takrenner.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Kun rundt tilbygg og nytt inngangsparti i forbindelse med tilbygg til Oppegaards leilighet. 2011: Fasade, etterisolering med 10 cm Jacofoam og puss, Oslo Muremesterbedrift (se over) Tilbygg (tilhører leiligheten), utført i 2012: Under bakkenivå: 25 cm armert Sundolitt blokk (pusset innvendig), U-verdi 0,22 I tillegg 10 cm Jacofoam, U-verdi 0,37 Knasteplast og 5 cm Rockwool grunnmursplater. Drensrør. Tilsvarer Tek 17, energimerke A.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
2000: Nytt elektrisk opplegg i leiligheten. Leverandør Ingeniør Lars Hoel Elektro
2012: Nytt elektrisk opplegg i tilbygg og kjøkken/spisedel og kjeller under tilbygget. Varmekabler i gulvet på kjøkkenet og i tilbyggets 1. etg. Har kun tilgjengelig ferdigattest fra Oslo kommune datert 26.02.2013 vdr tilbygg.
2012: Fem nye radiatorer i leilighetens gamle del. I sameiet.
2016: Nytt elektrisk opplegg i rehabilitert bad, utført av Lefdal Elektro. Varme i gulvet. Håndkletørker på badet, koblet til varmepumpeanlegget.
2016: Nytt inntaksanlegg og hovedsikringsskap med fordeling og opplegg til alle leilighetene, leverandør Lefdal Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? 2023 (?): Elvia foretok kontroll av alt elektrisk anlegg i sameiet og leiligheter.

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

eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2012/2016: Oslo Muremesterbedrift og Vannverket for badet: installasjon i kjøkken og bad.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Svar: Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2012: Nytt tilbygg med full isolert kjeller, to soverom, fjernet vegg mot kjøkkenet og etablerte nytt kjøkken og spiseavdeling. Varmekabler i kjøkken, bad og tilbygget. Total entreprise: Oslo Muremesterbedrift, ferdigattest 2012.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja.
Beskriv: 2009: Oljetanken og røropplegg er fjernet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar:
2012: Luke fra bomberommet gjennom grunnmur ble gjenmurt med leca-isoblokk, 6 x 6" flexit ventil montert ved Oslo Muremesterbedrift.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2023 & 2024
05.02.2025 - ja, har rapporten.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: I vår gamle kjellerbod er det noen sprekker i gulvet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja.
Beskriv: Tidligere eier av leiligheten over oss påsto det var maur i leiligheten (ca 5 år siden). Det ble løst umiddelbart, og ikke vært noe problem i egen eller noen av de andre leilighetene så vidt vi vet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv:
2009: Boret to brønner for jordvarme, med varmepumpeanlegg. Leverandør, ingeniør Per Stykket, Sørumsand.
2011: Alt teknisk utstyr måtte skiftes etter tre år: Ny varmepumpe type EI. Tek Normann, leverandør Stor-Oslo Rørleggerservice.
2024: Ny varmepumpe og varmtvannskolbe. Leverandør Energiverket, Fredrikstad.
2025: Nytt ekspansjonskar/nye ventiler. Leverandør Energiverket, Fredrikstad
Diverse driftsfeil. Jordvarme koblet ut, drifter pr dd elektrisk. Skal

repareres/kontrolleres til vår/sommer 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall:
November 2024: Tilstandsrapport vdr terrassene i regi av styret, utført av Odinn Thorsson, OTT (vedlagt).
Mai 2024: Rapport vdr utbedring av verandaene, utført av Takshuset v/Trygve Osnes for Oppegaard (vedlagt).

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja.
Beskriv: Mulig fremtidig byggevirksomhet i forbindelse med utvidelser av boarel i loft/kjeller. To beboere i 1. etg planlegger utnyttelse av henholdsvis hobbyrom, ski- og sykkelrom og vaskerom, mens to beboere i 2. etg vil innlemme loftsareal i eget boareal. Dette vil innebære flytting av felles vaskerom i kjelleren. Nytt vaskerom skal etableres og påkostes av utbyggere, jfr avtale signert av alle sameiere fra august 2024, utarbeidet av advokat Kristian Sæbø (vedlegg). Utbedring av terrasser i løpet av 2025, se protokoll fra ekstraordinært årsmøte.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Ja.
Beskriv: Mulig fremtidig byggevirksomhet i forbindelse med utvidelser av boarel i loft/kjeller. To beboere i 1. etg planlegger utnyttelse av henholdsvis hobbyrom, ski- og sykkelrom og vaskerom, mens to beboere i 2. etg vil innlemme loftsareal i eget boareal. Dette vil innebære flytting av felles vaskerom i kjelleren. Nytt vaskerom skal etableres og påkostes av utbyggere, jfr avtale fra august 2024 utarbeidet av advokat Kristian Sæbø (vedlegg). Utbedring av terrasser i løpet av 2025, se protokoll fra ekstraordinært årsmøte.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Svar: Ja.
Beskriv: Mulig fremtidig byggevirksomhet i forbindelse med utvidelser av boarel i loft/kjeller. To beboere i 1. etg planlegger utnyttelse av henholdsvis hobbyrom, ski- og sykkelrom og vaskerom, mens to beboere i 2. etg vil innlemme loftsareal i eget boareal. Dette vil innebære flytting av felles vaskerom i kjelleren. Nytt vaskerom skal etableres og påkostes av utbyggere, jfr avtale fra august 2024 utarbeidet av advokat Kristian Sæbø (vedlegg). Utbedring av terrasser i løpet av 2025, se protokoll fra ekstraordinært årsmøte.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Leilighetens terrasse skal utbedres i løpet av 2025. Diskusjon med styret om det skal gå på sameiets regning eller hver enkelt. I henhold til sameieloven er utvendig vedlikehold sameiets ansvar. Avtale om omgjøring av fellesareal, signert av alle sameiere høsten 2024 (vedlagt). Makeskifte: Bod i kjelleren (vedlagt).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja.
Beskriv: Mulig økning pga utfordringer med oppvarming som gjør at den går på

elektrisk. Skal utbedres til våren/sommeren.

Bygningssakkyndig

Lasse Jensen

Byggemåte

Utvendig:
Takkonstruksjonen av sperrekonstruksjon.
Taktekkingen over tilbygget er av betongtakstein..
Veggene i original del har murkonstruksjon (porebetong). Tilbygg er armert Sundolitt blokk.
Pussede murfasader.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Sydvestvendt veranda i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

Takstmann har satt TG3 på følgende:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Sydvestvendt veranda i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

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

Veranda er ikke tilfredsstillende fundamentert og har vesentlige skjevheter.
Det foreligger to stk tilstandsvurderinger på veranda, utarbeidet av Oslo taksthus (OTAS) og OTT takst og eiendom.
Rekkverket er målt til 0,95 meter.
Det er vesentlig etterslep på vedlikehold av rekkverket.
I forhold til dagens krav er rekkverket for lavt.
Etter dagens forskrift skal balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Se informasjon om Sameiet, Årsmøte og Ekstraordinært Årsmøte for ytterligere informasjon.

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er eldre støpejernsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.
• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
Sluket er av eldre dato uten klemring og det er således ikke tett overgang mellom sluk og membran. Sluket har i tillegg vesentlig rustdannelse.
Det er påvist manglende membran på veggen bak servantinnredningen.
Forskriften krever vanntett sjikt i våt sone som er definert i forskriftens veiledning.
Det er usikkerhet rundt tetthet ved gjennomføringen for avløp i gulv til dusjkabinett. Membranen er uansett ikke 25 mm over slukristen slik forskriften krever.

Takstmann har satt TGU på følgende:

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt. Ingen symptomer på fukt ved andre fuktundersøkelser.
Det gjøres oppmerksom på at badet ikke har vært i bruk på en stund og kan påvirke undersøkelsesresultatet.

Takstmann har satt TG2 på følgende:

Utvendig > Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fra 2012 i tilbygg og forøvrig fra 1984.

Vurdering av avvik:
• Tilstand med bakgrunn i alder på vinduer fra 1984.

Utvendig > Dører
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør som er fra 1984.

Innvendig > Overflater
Overflater gulv med laminat og fliser.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.

Vurdering av avvik:
• Manglende overgangslister på gulv i åpning til stuen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 20 mm innenfor 2 meter i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 11 mm innenfor 2 meter i stuen.

Mindre skjevheter må forventes i alle rom.

Innvendig > Radon
Se eget punkt om Radon.

Innvendig > Innvendige dører
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Fall til sluk er målt til under 1:50 i brukssonen og fall på øvrig gulv er målt til under 1:100.
Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Våtrom > Bad > Overflater Gulv
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Dimmensjonen på avløpet til sluk (ved anborring) er for liten og fører til sen avrenning fra servanten.

Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Dimmensjonen på avløpet til sluk (ved anborring) er for liten og fører til sen avrenning fra servanten.

Våtrom > Bad > Ventilasjon
Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekksviften er plassert ved døren og gir liten sirkulasjon av luft ved dusjen.

Kjøkken > Kjøkken > Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Enkelte vannledninger er fra byggeår og har dermed høy alder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Støpejernsrør er fra byggeår og har dermed høy alder.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Boligen har delvis skjult ledningsnett for strøm.
Det er fremvist avsluttet tilsyn fra 2021.

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

Spørsmål til eier:
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Svar: Ja.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Svar: Nei.
Fremvist samsvarserklæringer ifm oppussing av bad. Forøvrig ingen dokumentasjon.
Det ble gjennomført tilsyn i 2022. Et tilsyn skal omfatte dokumentkontroll og det er ikke påpekt mangler ved avsluttet sak.
TG på bakgrunn av manglende dokuemntasjon.
Innhent samsvarserklæringer om mulig.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør medfølger ved handelen:

• Hvitevarer i kjøkken.
• Garderobeskap i soverom og entré/gang.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

Oppvarming

Gang, stue og spisedel av kjøkkenet varmes opp gjennom radiatorer.

Felles varmesentral (jordvarme) for bygget.

Kjøkkenet, to soverom og bad har installert gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 022,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Andel festeavgift, kabel-TV/internett, oppvarming og varmtvann, kommunale avgifter, felles byggforsikning, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser at de ikke har andre utgifter på boligen annet enn det som er opplyst.

Dette finnes under punktene:

- Felleskostnader
- Strømutgifter
- Eiendomsskatt

Eiendomsskatt

Kr 2 174,- pr. 01.01.2024

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 957 318,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 829 273,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har pr. d.d Telia (kollektiv avtale) som leverandør til tv og internett. Den minste pakken er inkludert i felleskostnadene. Dersom man ønsker høyere hastighet, flere kanaler osv. kan man betale en del selv.

Styreleder opplyser at de har planer om å bytte tv/internett leverandør våren 2025. De har ikke fått pris/tilbud, så det er mulig det vil bli noe økning av kostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Ekraveien 82, orgnr. 996 323 447

Om sameiet

Sameiet Ekraveien 82, og har gårdsnummer 27 og bruksnummer 1287 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.8.1973. Sameiet består av 6 boligseksjoner.
Tomten er festet og måler 1 660 kvm.

Styrets leder: Caroline M. Nielsen
Adresse: Ekraveien 82, 0757 Oslo
E-post: caroline@byggsor.no

Informasjon fra styreleder 07.03.25:
Vi har planer om å oppgradere alle terrassene i sameiet i år, det må nok påberegnes kostnader i den forbindelse, det er ikke hentet inn anbud på dette enda.

Informasjon fra Årsmøte 2024:

Fordeling av fellesarealer og seksjonering:

Forslag til vedtak: Fellesarealet fordeles i hht tegninger på side 17 og 19 i innkallingen. Dersom Plan- og bygningsetaten gir tillatelse til å gjennomføre tiltakene, skal det innkalles til nytt årsmøte for å vedta seksjonering og nye eierbrøker. Alle omkostninger forbundet til søknaden betales av de aktuelle eierne.
Kostnadene til ombygging av loft betales av de seksjonseierne i 2. etasje som bygger ut loftet.
Kostnadene med etablering av nytt vaskerom i kjelleren bekostes av de sameierne som nå får utvidet sin seksjon (2, 3, 4, 5 og eventuelt 6)
Kostnaden med ombygging av kjellerarealet til egen bolig, betales av de seksjonseierne som foretar ombyggingen.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 4 mot 2 stemmer.

Vedlikehold:

Uskifting av vinduer:
Uskifting av vinduer. Seksjon 202 trenger å skifte vinduer, kan dette ordens individuelt av hver enkelt sameier som ønsker å skifte vinduene, slik at det ikke blir felles anliggende.

Vedtak: Enstemmig vedtatt at den enkelte kan skifte vinduer i egen seksjon for egen regning.

Utbedre terasser:
Utbedre terasser - To av terrassene trenger utbedring, seksjon 101 og 203. Foreslår å få en takstmann som takserer skadene og får et kostnadsestimat på det som må utbedres.

Vedtak: Enstemmig vedtatt. Dersom rekkverkene på eksisterende terrasse skiftes, skal sameierne først bli enige om hvordan de nye rekkverkene skal se ut.

Fellesvaskeri:
Det ble enstemmig vedtatt å kjøpe ny tørketrommel.
Det ble enstemmig vedtatt å avvikle betalingsordningen i vaskekjeller.

Utbedring av veranda tilhørende leilighet 101 og 204:

Foreslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styreleder skal følge opp og besørge utbedring av skade og veranda for leilighet 101 og 204, senest innen 1. juli 2024.
Endret dato til: innen vinteren 2024.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Utbedring av fasade:
Utbedring av hullene i fasadepussen på veranda i leilighet 204.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret skal følge opp utbedring av hullene i fasadepussen på veranda i enhet 204.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Informasjon fra ekstraordinært Årsmøte 2024:

Utbedring og oppgradering av terrasser:
Av hensyn til sameiet økonomiske situasjon fremmer styret forslag om å utsette utbedring av terrassen til seksjon 101 til neste vår. Alle terrassene i sameiet må utbedres/oppgraderes. Det vil bli mer økonomisk lønnsomt å ta utbedringer og oppgradering av alle terrasser under ett. Det blir innhentet tilbud på utbedring av samtlige terrasser. Alle seksjonseiere må være forberedt på å dekke sin Andel av kostnadene med utbedring/oppgradering.

Vedtak:
Oppstart av oppgradering/utbedring av terrasser påbegynnes i 2025.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt alle dokumenter som er vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 53 638,- pr. 31.12.2024

Andel gjeld (kortsiktig) kr. 53 638,-*

*Sameiet fester tomten. Gjeldsfradraget kommer frem ved at størrelsen på årets festeavgift, ved årsskiftet, skal multipliseres med en fastsatt faktor, som fastsettes av Skatteetaten årlig.

Fellesformue

Kr 36 854,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 148 006,-. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kr. 40 964,-.

Megler har ikke blitt forelagt regnskap for 2024 eller budsjett for 2025.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vask, snømåking og gressklipping skal utføres av beboer i hver seksjon etter oppsatte lister. Se sameiets vedtekter 7. Plenklipp, vask og dugnad for turnus som er avtalt.

Til vask hører trappoppgang fra kjeller til 2. etg., rengjøring av fellesarealer i kjelleren, vask av felles kluter og tømming av søppeldunker i fellesrom.
Til snømåking hører måking av hele innkjørsel og foran søppeldunkene slik at renovasjon kan trille dunkene til bilen når de kommer.
Til gressklipping hører vurdering og utføring av kalking/gjødsling/plenrens.

Stell av bed gjøres av de seksjoner i 1. etg. som har bedet utenfor egen bruksenhet. Beplanting gjøres i samråd med styret.

Dugnad avvikles to ganger pr. år vår og høst.

Hvert år:
- Koste grus og rake før kommunen gjør rent i gatene og før 17. mai.
- Luke fellesbed som ikke ligger inntil husvegg, dette tar hver seksjonseier i 1. etasje.
- Fjerne kvister.
- Rake løv.

Oddetallsår:
- Klippe hekk mot Ekraveien 80.
- Rense takrenner.

Dyrehold

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

Sameiets husordensregler 8. Dyrehold supplerer:
På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90468017

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 658 kvm (Festetomt)
1659 kvm, Festetomt.

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

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

Det er byggegrunn av grus og leirholdige masser.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 25 375,- pr. år
Festekontrakt datert: 30.06.1958
Festetid: Festetiden løper i 99 år regnet fra 1. juli 1958.

Festekontrakten er vedlagt salgsoppgaven.
Regulering av festeavgift: Festeavgiften skal betales forskuddsvis med en 1/2-part den 1. april og 1. oktober.

Bortfester har rett til å foreta regulering av festeavgiften hvert 20. år.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Skulle eierne eller deres rettsetterfølgere i festetiden ønske å selge tomten, har festerne forkjøpsrett til denne.

Adkomst

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

Radonmåling

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq/m3 i deler av kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Høyeste årsmiddelverdi målt i 2024 er 280 bq/m3.
• Det er ikke påvist forhøyede verdier i etasjer over kjeller, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er utført radonmåling spesifikt i denne leiligheten.
• Det er ikke kjent om det er etablert, eller dokumentert radonsperre i tilbygget del.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt, veletablert og rolig område i landlige omgivelser på Røa/Bogstad. Et svært barnevennlig område med gangavstand til skoler og barnehager. Eiendommen sogner til Bogstad barneskole. Dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet med Joker i Bjerkebakken samt, kort vei til søndagsåpen Kiwi på Bogstad. Kort vei til Røa Senter som byr på det meste av fasiliteter som bank, apotek, jernvarebutikk, vinmonopol, frisør, matbutikker,

sportsbutikk m.m. Røa sentrum kan i tillegg tilby flere caféer, gullsmed, motebutikker, postkontor, lege, fysioterapeut, vinmonopol og div. nisjebutikker.

Gode turmuligheter og rekreasjonsområder sommer som vinter rett utenfor inngangsdøren. Her tar en hyggelig sykkel- og turvei deg inn til Mærradalden, Bogstad, Fossum og Nordmarka. Om vinteren prepareres det også skispor innover. Ved Bogstad gård finnes café, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger. Golfbanen ved Bogstadvannet, i bunnen av Holmenkollåsen, er ifølge golfentusiaster den mest attraktive banen i landet, og er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransestandard, samt kunstisbane om vinteren. Wyllerløypa/Tryvann alpinbakke ligger kun 10 min. unna med bil. Bademuligheter i både Lysakerelven eller Bogstadvannet noen minutter unna leiligheten.

Kort vei til offentlig kommunikasjon med buss i Sørkedalsveien/Linhusveien. Nærmeste T-bane er linje 2 fra Ekraveien som tar deg ned til Majorstuen på ca. 12 minutter.

Offentlig kommunikasjon

Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager beliggende i området/bydelen.
Barneskole: Bogstad skole
Ungdomsskole: Hovseter skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Arkivkort (attestert) for eiendommen Ekraveien 82 - Flermannsbolig - datert 1962.
Aktivkort kan i enkelte tilfeller benyttes som dokumentasjon som ferdigattest. Gjelder i hovedsak bygg fra 1940-60 hvor det er stor variasjon på bruken av ekspedisjonsdokument og ferdigattest. Disse bekrefter (eller avkrefter) at eiendommen er ferdigattestert. I noen tilfeller er dette den eneste tilgjengelige informasjonen som viser til en ferdigattestering av eiendommen.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen Ekraveien 82 - Varmeanlegg for vannbåren varme - datert 2001.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen Ekraveien 82 - Tilbygg - datert 2013.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til Midl. reg. best. - S-2864. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ekraveien 82 - Innlemming av loft og kjellerareal til bolig
Saksnummer 202462852 - Byggesak
Mottatt sak 13.12.2024
Status Tillatelse gitt

Ekraveien 82 - Ombygging, bruksendring av kjeller til bolig, fasadeendring og takopplett
Saksnummer 202461418 - Byggesak
Mottatt sak 31.10.2024
Status Venter på tilleggsdokumentasjon

Områdeplaner:

Golfstubben 12 - 14 - Utskifting av balkonger
Saksnummer 201008121 - Byggesak
Mottatt sak 29.06.2010
Status Endret tillatelse gitt

Golfstubben - Riving av garasjerekke
Saksnummer 202457288 - Byggesak
Mottatt sak 12.06.2024
Status Tillatelse gitt

Nordengstubben 16 - Utvendig kjellertrapp og -inngang, vinduer og baldakin
Saksnummer 202016436 - Byggesak
Mottatt sak 16.10.2020
Status Tillatelse gitt

Nordengstubben 14 - Utvendig kjellertrapp og -inngang, vinduer og baldakin
Saksnummer 202016435 - Byggesak
Mottatt sak 16.10.2020
Status Tillatelse gitt

Nordengstubben 18 - Utvendig kjellertrapp og -inngang, vinduer og baldakin
Saksnummer 202016437 - Byggesak
Mottatt sak 16.10.2020
Status Tillatelse gitt

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/27/1287/1:
05.01.1960 - Dokumentnr: 85 - Bestemmelse om vannrett
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1960 - Dokumentnr: 85 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,500
ANFØRT PRIORITET: ETTER NOK 206.000
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSE OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

22.11.1973 - Dokumentnr: 22463 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1959 - Dokumentnr: 15904 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1287
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1960 - Dokumentnr: 85 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1287
Gjelder denne registerenheten med flere
05.01.1960 - Dokumentnr: 85 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,500
ANFØRT PRIORITET: ETTER NOK 206.000
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSE OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

22.11.1973 - Dokumentnr: 22461 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/230
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

02.04.2014 - Dokumentnr: 268686 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52/246

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. Flyttevask er utført og boligen vil ikke bli ytterligere vasket etter visning og før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 55 000,-) – estimert til kr. 76 536,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Innhenting av tinglyst dokument utover Grunnpakke kr. 260,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr. stk./Overtagelse kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 720,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 177 606,- 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. 3 900,-.

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 10. mars 2025

Megler

Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 932 68 753

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914 457 750

Vedlegg

Ekraveien 82

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Ekraveien 82, 0757 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 1287, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 20.02.2025 Rapportdato: 03.03.2025 Oppdragsnr.: 12901-1643 Referansenummer: IH2087

Autorisert foretak: TEK-Norge AS Sertifisert Takstingeniør: Lasse Jensen Vår ref: Lasse Jensen

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Ekraveien 82, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1287
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Ekraveien 82, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1287
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje. Det er i tillegg isolert del av kjeller som er seksjonert på leiligheten.
1. etasje inneholder: Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Utgang fra stue til veranda.
Kjeller inneholder: 3 boder, hvorav arealer under tilbygget er seksjonert med leiligheten.

Boligen virker å være i grei stand. Det må forventes enkelte utbedringer og oppgraderinger.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen av sperrekonstruksjon.
Taktekkingen over tilbygget er av betongtakstein..
Veggene i original del har murkonstruksjon (porebetong). Tilbygg er armert Sundolitt blokk.
Pussede murfasader.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Sydvestvendt veranda i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med laminat og fliser. Ubehandlet betong i kjeller.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2016 iflg eier.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 2012. Oppmalt i 2025 iflg eier.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Gang, stue og spisedel av kjøkkenet varmes opp gjennom radiatorer.
Felles varmesentral (jordvarme) for bygget.
Kjøkkenet, to soverom og bad har installert gulvvarme.
Boligen har delvis skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskap med kombivernautomater plassert i felles oppgang og i kjellerbod.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg skumapparat klasse 43A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av grus og leirholdige masser.
Dreneringen er fra 2012 iflg eier.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer iflg eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

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

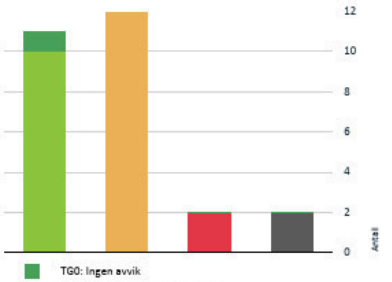
Tegninger mottatt av megler er gjennomgått.
Deler av bodarealet i kjelleren (under tilbygget) er seksjonert med leiligheten.

Ekraveien 82, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1287
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

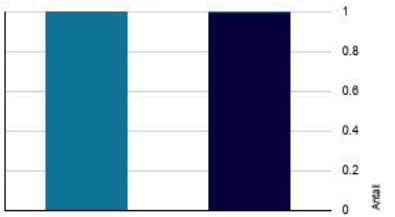
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygget	Fremvist ferdigattest

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen over tilbygget er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene i original del har murkonstruksjon (porebetong). Tilbygg er armert Sundolitt blokk.
Pussede murfasader.
Opplysninger fra eier

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Eiers opplysning:
35 cm Rockwool, vindsperre og sløyfer.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fra 2012 i tilbygg og forøvrig fra 1984.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på vinduer fra 1984.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ekraveien 82, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1287
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør som er fra 1984.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av balkongdør bør planlegges på sikt. Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt veranda i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

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

Veranda er ikke tilfredsstillende fundamentert og har vesentlige skjevheter.

Det foreligger to stk tilstandsvurderinger på veranda, utarbeidet av Oslo taksthus (OTAS) og OTT takst og eiendom.

Rekkverket er målt til 0,95 meter.
Det er vesentlig etterslep på vedlikehold av rekkverket.

I forhold til dagens krav er rekkverket for lavt.
Etter dagens forskrift skal balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må forventes utbedringer av veranda.
Det bør kartlegges om lokal utbedring er mulig, men det kan ikke utelukkes at veranda må rives og bygges opp på nytt, noe som vil føre til vesentlige økte kostnader.

Det er utbedringer av fundamenteringen og oppretting som er estimert.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med laminat og fliser.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende overgangslister på gulv i åpning til stuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overgangslister bør monteres, men er avvik av estetisk karakter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 20 mm innenfor 2 meter i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 11 mm innenfor 2 meter i stuen.

Mindre skjevheter må forventes i alle rom.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq/m3 i deler av kjelleren.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Høyeste årsmiddelverdi målt i 2024 er 280 bq/m3 i kjelleren.
Det er ikke påvist forhøyede verdier i etasjer over kjeller, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er utført radonmåling spesifikt i denne leiligheten.
Det er ikke kjent om det er etablert, eller dokumentert radonsperre i tilbygget del.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vær klar over risikoen ved forhøyede verdier for radon. For å være sikker på at denne leilgheten er under grenseverdier, anbefales det spesifikke målinger for å være sikker på at også denne leiligheten er under grenseverdier.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2016 iflg eier.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Fremvist fakture for rør og el-arbeider.

Eier opplyser at øvrige arbeider er utført i egenregi og han har kompetansen til å utføre dette. Se egenerklæringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Ekraveien 82, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1287
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Fall til sluk er målt til under 1:50 i brukssonen og fall på øvrig gulv er målt til under 1:100.
Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Så lenge det dusjes i dusjkabinett er det ikke nødvendig å utbedre fallet.

Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre støpejernsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Sluket er av eldre dato uten klemring og det er således ikke tett overgang mellom sluk og membran. Sluket har i tillegg vesentlig rustdannelse.

Det er påvist manglende membran på veggen bak servantinnredningen. Forskriften krever vanntett sjikt i våt sone som er definert i forskriftens veiledning.

Det er usikkerhet rundt tetthet ved gjennomføringen for avløp i gulv til dusjkabinett. Membranen er uansett ikke 25 mm over slukristen slik forskriften krever.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Sluket må skiftes og membranenTettesjiktet utbedres.
Det må forventes utbedringer av tettesjikt/membraner dersom det skal tilfredsstille forskriftens krav til tetthet og lekkasjesikring. Løsningen i dag gir økt risiko for lekkasje.
Lokal utbedring vil være vanskelig og det må forventes vesentlige tiltak.

At det dusjes i dusjkabinett reduserer risiko for skader, men er ingen garanti.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

Dimmensjonen på avløpet til sluk (ved anborring) er for liten og fører til sen avrenning fra servanten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekksviften er plassert ved døren og gir liten sirkulasjon av luft ved dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å lufte via dør etter dusjing.
Eier opplyser at dette aldri har vært noe problem.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt. Ingen symptomer på fukt ved andre fuktundersøkelser.

Det gjøres oppmerksom på at badet ikke har vært i bruk på en stund og kan påvirke undersøkelsesresultatet.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2012. Oppmalt i 2025 iflg eier.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ekraveien 82, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1287
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

N53600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Enkelte vannledninger er fra byggeår og har dermed høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Støpejernsrør er fra byggeår og har dermed høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Gang, stue og spisedel av kjøkkenet varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral (jordvarme) for bygget.
Kjøkkenet, to soverom og bad har installert gulvvarme iflg eier.

TG 2 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.

Boligen har delvis skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskap med kombivernautomater plassert i felles oppgang og i kjellerbod.
Det er fremvist avsluttet tilsyn fra 2021.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Fremvist samsvarserklæringer ifm oppussing av bad. Forøvrig ingen dokumentasjon.

Det ble gjennomført tilsyn i 2022. Et tilsyn skal omfatte dokumentkontroll og det er ikke påpekt mangler ved avsluttet sak.

Generell kommentar

TG på bakgrunn av manglende dokuemntasjon
Innhent samsvarserklæringer om mulig.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg skumapparat klasse 43A.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av grus og leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen rundt tilbygget er fra 2012 iflg eier.
Øvrig drenering er sannsynligvis fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i 25 cm armert Sundolitt blokk iflg. eier.

Ekraveien 82, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1287
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

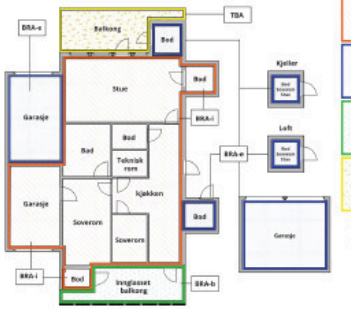
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass ifelles 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 komplisærte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		37		37	
1. Etasje	98			98	8
SUM	**98**	**37**			**8**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, Bod 2, Bod 3	
1. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue		

Kommentar

Det er kun deler av bodarealet i kjelleren (under tilbygget) som er seksjonert med leiligheten. Øvrige bodarealer er påvist av rekvirent. Hele arealet er medtatt iht. måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger mottatt av megler er gjennomgått.
Deler av bodarealet i kjelleren (under tilbygget) er seksjonert med leiligheten.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	98	37

Ekraveien 82, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1287
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Ellen Kristine Oppegaard	Datter til eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	1287		1	1659 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse
Ekraveien 82

Hjemmelshaver
Oppegaard Ragnhild, Oppegaard Svein Bjørn, Voksen Festetomter AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2025		Gjennomgått		Nei
Vannverket Rørleggerbedrift AS	06.12.2016	Faktura: - Ifm oppussing av bad	Gjennomgått		Nei
Elvia	27.10.2021	Avsluttet el-tilsyn	Gjennomgått		Nei
Radonova	05.02.2025	Radonrapport	Gjennomgått		Nei
Lefdal Installasjon AS	12.12.2016	Samsvarserklæring: - Bytte til OV 40A og arbeider ifm oppussing av bad.	Gjennomgått		Nei
Lefdal Installasjon AS		Samsvarserklæring: - Varmekabler bad (udatert/usignert)	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	
2	06.03.2025	
3	06.03.2025	
4	06.03.2025	
5	10.03.2025	

Ekraveien 82, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1287
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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 dømpsperren 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 branntekniske 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

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 leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IH2087

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Oppegaard, Ellen Kristine	9578-5999-4-1260359	2025-02-25 17:06:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. feb. 2025

Oppdragsnummer
13-0081/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekraveien 82, 0757 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Ragnhild Oppegaard, Svein B. Oppegaard

Fullmektige
Ellen Kristine Oppegaard for Ragnhild Oppegaard, Svein B. Oppegaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2000

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90468017
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016: Nytt bad, etter forskriftene, med nye varmekabler. Litexplater i endevegg i våtromsseksjonen. Smøremembran på hele gulvet og alle vegger. Gammelt sluk beholdt. Flis, mur og malerarbeid utført ved egeninnsats av Svein B. Oppegaard. Rørleggerarbeid ved Vannverket AS og elektrisk ved Leftdal Elektro AS. Fliser og materiell anskaffet ved Skåbu Ide og Utvikling v/Svein B. Oppegaard, som har over 35 års erfaring med byggvirksomhet i egen eie. Har tatt oppdrag som skadevurderer på bygg med tilstandsvurdering av bindingsverk og tømmer, hvor også våtrom har vært en del av oppdraget. Er meget godt kjent med hvordan arbeid skal utføres i henhold til tekniske forskrifter.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016: Nytt bad, etter forskriftene, med nye varmekabler. Litexplater i endevegg i våtromsseksjonen. Smøremembran på hele gulvet og alle vegger. Gammelt sluk beholdt. Flis, mur og malerarbeid utført ved egeninnsats av Svein B. Oppegaard. Rørleggerarbeid ved Vannverket AS og elektrisk ved Leftdal Elektro AS. Fliser og materiell anskaffet ved Skåbu Ide og Utvikling v/Svein B. Oppegaard, som har over 35 års erfaring med byggvirksomhet i egen eie. Har tatt oppdrag som skadevurderer på bygg med tilstandsvurdering av bindingsverk og tømmer, hvor også våtrom har vært en del av oppdraget. Er meget godt kjent med hvordan arbeid skal utføres i henhold til tekniske forskrifter.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingen dokumentasjon, men forskrifter er fulgt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1993: Utvidelse av terrassene 2007: Nye brannsikre inngangsdører til alle leiligheter. Leverandør: Skåbu Tradisjonsbygg 2008: Nytt takk: Papp, sløyfer, lekter, Zanda – 2-kuppet sementstein, nye beslag og takrenner i regi av sameiet. 2008: Eksisterende pipe forblendet på loftet. 2011: Fasade, etterisolering med 10 cm Jacofoam og puss, Oslo Muremesterbedrift* 2012: Nytt overbygg og inngangsparti betalt av Oppegaard i forbindelse med deres tilbygg* **Energimerking: Bygg fra 1960 Fasadeisolering utført i 2011: 25 cm Siporex (opprinnelig), U-verdi 0,22 10 cm Jacofoam, U-verdi 0,37 Total fasade, U-verdi 0,18 Tilsvarer Tek 17, energimerke A Tilbygg (tilhører leiligheten), utført i 2012: Over bakkenivå: 25 cm armert Sundolitt blokk (pusset utvendig og innvendig), U-verdi 0,22 Tilsvarer Tek 10, energimerke B Under bakkenivå: 25 cm armert Sundolitt blokk (pusset innvendig), U-verdi 0,22 I tillegg 10 cm Jacofoam, U-verdi 0,37 Knasteplast og 5 cm Rockwool grunnmursplater. Tilsvarer Tek 17, energimerke A Tak på tilbygg, 2012 35 cm Rockwool, vindsperre, sløyfer og Zanda, 2-kuppet sementstein, beslag/takrenner

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun rundt tilbygg og nytt inngangsparti i forbindelse med tilbygg til Oppegaards leilighet. 2011: Fasade, etterisolering med 10 cm Jacofoam og puss, Oslo Muremesterbedrift (se over) Tilbygg (tilhører leiligheten), utført i 2012: Under bakkenivå: 25 cm armert Sundolitt blokk (pusset innvendig), U-verdi 0,22 I tillegg 10 cm Jacofoam, U-verdi 0,37 Knasteplast og 5 cm Rockwool grunnmursplater. Drensrør. Tilsvarer Tek 17, energimerke A

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2000: Nytt elektrisk opplegg i leiligheten. Leverandør Ingeniør Lars Hoel Elektro 2012: Nytt elektrisk opplegg i tilbygg og kjøkken/spisedel og kjeller under tilbygget. Varmekabler i gulvet på kjøkkenet og i tilbyggets 1. etg. Har kun tilgjengelig ferdigattest fra Oslo kommune datert 26.02.2013 vdr tilbygg. 2016: Nytt elektrisk opplegg i rehabilitert bad, utført av Lefdal Elektro. Varme i gulvet. Håndkletørker på badet, koblet til varmepumpeanlegget. 2016: Fem nye radiatorer i leilighetens gamle del. I sameiet: 2016: Nytt inntaksanlegg og hovedsikringsskap med fordeling og opplegg til alle leilighetene, leverandør Lefdal Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023 (?): Hafslund foretok kontroll av alt elektrisk anlegg i sameiet og leiligheter.

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

Nei

Eventuell kommentar: Er vurdert installert 2025 i regi av sameiet. Ca 50 meter fra hageporten har Oslo kommune installert 10 ladepunkter for el-bil, hvor det ikke har vært problemer med å få ladet bil.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012/2016: Oslo Muremesterbedrift og Vannverket for badet: installasjon i kjøkken og bad.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012: Nytt tilbygg med full isolert kjeller, to soverom, fjernet vegg mot kjøkkenet og etablerte nytt kjøkken og spiseavdeling. Varmekabler i kjøkken, bad og tilbygget. Total entreprise: Oslo Muremesterbedrift, ferdigattest 2012

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

Nei

Eventuell kommentar: Har kommunalt vann & avløp

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

Ja

Beskriv: 2009: Oljetanken og røropplegg er fjernet

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

Nei

Eventuell kommentar: 2012: Luke fra bomberommet gjennom grunnmur ble gjenmurt med leca-isoblokk, 6 x 6" flexit ventil montert ved Oslo Muremesterbedrift.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2023 & 2024 05.02.2025 - ja, har rapporten

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Aldri vært noe problem

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

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

Eventuell kommentar: Ikke registrert

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

Eventuell kommentar: Har rapportert til styret at et hjørne av terrasse har sunket med 9 cm, sannsynlig i forbindelse med bebyggelse på naboeiendom. Skal utbedres i løpet av 2025.

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

Eventuell kommentar: Aldri vært noe feil.

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

Beskriv: I vår gamle kjeller er det noen sprekker i gulvet.

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

Eventuell kommentar: Ingen feil

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

Beskriv: Tidligere eier av leiligheten over oss påsto det var maur i leiligheten (ca 5 år siden). Det ble løst umiddelbart, og ikke vært noe problem i egen eller noen av de andre leilighetene så vidt vi vet.

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

Beskriv: 2009: Boret to brønner for jordvarme, med varmepumpeanlegg. Leverandør, ingeniør Per Stykket, Sørumsand. 2011: Alt teknisk utstyr måtte skiftes etter tre år: Ny varmepumpe type El. Tek Normann, leverandør Stor-Oslo Rørleggerservice 2024: Ny varmepumpe. Leverandør Energiverket, Fredrikstad 2025: Nytt ekspansjonskar/nye ventiler. Leverandør Energiverket, Fredrikstad Diverse driftsfeil. Jordvarme koblet ut, drifter pr dd elektrisk. Skal repareres/kontrolleres til vår/sommer 2025.

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

Eventuell kommentar: Ingen feil kjent

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: November 2024: Tilstandsrapport vdr terrassene i regi av styret, utført av Odinn Thorsson, OTT (vedlagt). Mai 2024: Rapport vdr utbedring av verandaene, utført av Takshuset v/Trygve Osnes for Oppegaard (vedlagt)

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

Eventuell kommentar: Nei, kun opprinnelige tegninger er benyttet i forbindelse med tilbygg.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Mulig fremtidig byggevirksomhet i forbindelse med utvidelser av boarel i loft/kjeller. To beboere i 1. etg planlegger utnyttelse av henholdsvis hobbyrom, ski- og sykkelrom og vaskerom, mens to beboere i 2. etg vil innlemme loftsareal i eget boareal. Dette vil innebære flytting av felles vaskerom i kjelleren. Nytt vaskerom skal etableres og påkostes av utbyggere, jfr avtale signert av alle sameiere fra august 2024, utarbeidet av advokat Kristian Sæbø (vedlegg). Utbedring av terrasser i løpet av 2025, se protokoll fra ekstraordinært årsmøte.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Mulig fremtidig byggevirksomhet i forbindelse med utvidelser av boarel i loft/kjeller. To beboere i 1. etg planlegger utnyttelse av henholdsvis hobbyrom, ski- og sykkelrom og vaskerom, mens to beboere i 2. etg vil innlemme loftsareal i eget boareal. Dette vil innebære flytting av felles vaskerom i kjelleren. Nytt vaskerom skal etableres og påkostes av utbyggere, jfr avtale fra august 2024 utarbeidet av advokat Kristian Sæbø (vedlegg). Utbedring av terrasser i løpet av 2025, se protokoll fra ekstraordinært årsmøte.

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

Ja

Beskriv: Mulig fremtidig byggevirksomhet i forbindelse med utvidelser av boarel i loft/kjeller. To beboere i 1. etg planlegger utnyttelse av henholdsvis hobbyrom, ski- og sykkelrom og vaskerom, mens to beboere i 2. etg vil innlemme loftsareal i eget boareal. Dette vil innebære flytting av felles vaskerom i kjelleren. Nytt vaskerom skal etableres og påkostes av utbyggere, jfr avtale fra august 2024 utarbeidet av advokat Kristian Sæbø (vedlegg). Utbedring av terrasser i løpet av 2025, se protokoll fra ekstraordinært årsmøte.

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

Ja

Beskriv: Leilighetens terrasse skal utbedres i løpet av 2025. Diskusjon med styret om det skal gå på sameiets regning eller hver enkelt. I henhold til sameieloven er utvendig vedlikehold sameiets ansvar. Avtale om omgjøring av fellesareal, signert av alle sameiere høsten 2024 (vedlagt) Makeskifte: Bod i kjelleren (vedlagt)

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

Ja

Beskriv: Mulig økning pga utfordringer med oppvarming som gjør at den går på elektrisk. Skal utbedres til våren/sommeren

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

Nei

Eventuell kommentar: Den er fjernet

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0081/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Oppegaard, Ellen Kristine	**2025-02-25**

Identifikasjon

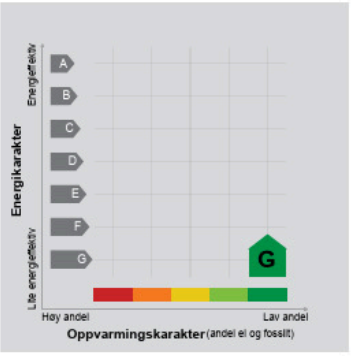
bankID Oppegaard, Ellen Kristine

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ekravelen 82
Postnummer	0757
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	1287
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80064861
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-88801
Dato	07.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Retur:
Rejlers Elsikkerhet AS
Postboks 4390 Nydalen
0402 OSLO

Ragnhild Oppegaard
Nymogeilen 61
2643 SKÅBU

Saksnummer	5215615
Pinkode	9548
Dokumentdato	27.10.2021
Kontrolldato	27.10.2021
Målernummer	7359992900801844
Inspektør	Anders Siewert
Nettkunde	Ragnhild Oppegaard

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 27.10.2021 i Ekraveien 82, etasje 1, leilighet 00101, 0757 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Ragnhild Oppegaard

Spørsmål kan rettes til Rejlers Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **95 82 30 00 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5215615.

Med vennlig hilsen
Rejlers Elsikkerhet AS

Anders Siewert
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Nordvik Bygdøy Allè
Deres ref.: 13-0081/25
Nina Osnes
n.osnes@nordvikbolig.no

Oslo, 17.02.2025

BOLIGSELSKAPET

Sameiet:	Eierseksjonssameiet Ekraveien 82
Organisassjonsnummer	Org.nr 996323447
Antall seksjoner:	6
Forsikring:	Gjensidige Forsikring, polisenr 90468017

BYGGNING/EIENDOM

Gnr. 27, Bnr. 1287 i Oslo kommune

Tomt:	1658 kvm, festetomt
Byggeår:	1960
Seksjonsnummer:	1
Leil. adresse:	Ekraveien 82, 0757 Oslo
Eier:	Ragnhild Oppegaard og Svein B. Oppegaard

FELLESKOSTNADER / GJELD / FORMUE

Felleskostnader pr måned: kr 6022.

Felleskostnader inkluderer: Andel festeavgift, kommunale avgifter, felles byggforsikning, Forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.,

TREDJEPARTSOPPLYSNINGER PR 31.12.2024

Andel renteinntekter:	kr 0
Andel rentekostnader	kr 0
Andel formue	kr 36854
Andel gjeld (kortsiktig)	kr 53638*

*Sameiet fester tomten. Gjeldsfradraget kommer frem ved at størrelsen på årets festeavgift, ved årsskiftet, skal multipliseres med en fastsatt faktor, som fastsettes av Skatteetaten årlig.

SÆRSKILTE OPPLYSNINGER

Forkjøpsrett:	Nei
Styregodkjennelse:	Nei

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/ Vedtekter
Husleierestanse pr 17.02.25:	kr 0.

STYRETS LEDER

Styrets leder:	Caroline M. Nielsen
Adresse:	Ekraveien 82, 0757 Oslo
E-post:	caroline@byggsor.no

SALGSMELDING VED EIERSKIFTE

Når en bolig er solgt, sendes eierskiftemelding til post@enforvaltning.no.
Dersom det er krav om styregodkjennelse skal søknaden sendes direkte til styret med kopi til oss.
Ovennevnte e-post må benyttes for at eierskiftemeldingen anses som mottatt.

Alle eierskiftemeldinger må inneholde følgende opplysninger:.

- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på selskapet, andelsnr/snr/bolignr)
- Salgspris
- Overtagelsesdato
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.

ANNEN INFORMAJSON

Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger om sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må sameiets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Eierskiftegebyr	(4 rettsgebyr) p.t. kr 6570 inkl mva
Megleropplysninger	kr 5150 inkl mva

PHM Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 Stabekk

Tlf : 67 8188 00
forvaltning@phm.no
www.phmforvaltning.no

phm Forvaltning

Vi benytter EHF ved fakturering og det bes oppgitt organisasjonsnummer på korrekt fakturamottaker.

Med vennlig hilsen
phm Forvaltning AS,
Bente-Marie Nørgård

PHM Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 Stabekk

Tlf : 67 8188 00
forvaltning@phm.no
www.phmforvaltning.no

VEDTEKTER
FOR SAMEIET EKRAVEIEN 82.

Vedtatt i årsmøte
den 30.5.24.
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Ekraveien 82, og har gårdsnummer 27 og bruksnummer 1287 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.8.1973. Tomten er festet og måler 1 660 kvm.

Sameiet består av 6 boligseksjoner og er fordelt slik:

Andel	Brøk
1	52
2	36
3	43
4	36
5	36
6	43
	246

Hver sameier disponerer én parkeringsplass med uttak til motorvarmer/elbillader, totalt 6 parkeringsplasser.

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.

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

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.

Sameiet har panterett i hver seksjon med et beløp svarende til folketrygdens grunnbeløp for krav mot sameier, som følge av sameieforholdet.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

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 til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

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.

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.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

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.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. 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.

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 eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

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 fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, 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.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. 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.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

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

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 felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

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 etter forutgående godkjenning av styret.

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

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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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 juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Møtet skal i tillegg til innkomne saker behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Godkjenning av budsjett
4. Godtgjørelse til styre og revisor
5. Valg av styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten 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. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 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.

7.12. 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.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

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 minst tre medlemmer.

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.

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

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.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

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

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 ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

9.2. 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. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

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

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET EKRAVEIEN 82

Vedtatt på årsmøte 30.5.2024.

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen. Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i boder eller fellesareal. Det er heller ikke anledning til å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

Inngangsdøren og kjellerdørene skal alltid være låst, tap av nøkkel til ytterdør skal rapporteres til styrets leder.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av verandaer og fellesarealer

Verandaer må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Tilfluktsrommet kan brukes til lagring innenfor oppmerket areal.

Hver bruksenhet har en hylle til vaskemidler etc. i vaskerommet som er merket med seksjonsnummer.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på veranda og utearealer. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, eller verandaer som ikke ligger på bakkeplan eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik: Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere. Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Plenklipp, vask og dugnad

Vask, snømåking og gressklipping skal utføres av beboer i hver seksjon etter oppsatte lister. Følgende turnus er avtalt:

Måned/oppgave	Vask	Snømåking	Gressklipping
Januar	Seksjon 1	Seksjon 1	
Februar	Seksjon 2	Seksjon 2	
Mars	Seksjon 3	Seksjon 3	
April	Seksjon 4	-	Seksjon 1
Mai	Seksjon 5	-	Seksjon 2
Juni	Seksjon 6	-	Seksjon 3
Juli	Seksjon 1	-	Seksjon 4
August	Seksjon 2	-	Seksjon 5
September	Seksjon 3	-	Seksjon 6
Oktober	Seksjon 4	Seksjon 4	
November	Seksjon 5	Seksjon 5	
Desember	Seksjon 6	Seksjon 6	

Stell av bed gjøres av de seksjoner i 1. etg. som har bedet utenfor egen bruksenhet. Beplanting gjøres i samråd med styret.

Til vask hører trappoppgang fra kjeller til 2. etg., rengjøring av fellesarealer i kjelleren, vask av felles kluter og tømming av søppeldunker i fellesrom.

Til snømåking hører måking av hele innkjørsel og foran søppeldunkene slik at renovasjon kan trille dunkene til bilen når de kommer.

Til gressklipping hører vurdering og utføring av kalking/gjødsling/plenrens.

Dugnad avvikles to ganger pr. år vår og høst.

Hvert år:

- Koste grus og rake før kommunen gjør rent i gatene og før 17. mai.
- Luke fellesbed som ikke ligger inntil husvegg, dette tar hver seksjonseier i 1. etg.
- Fjerne kvister
- Rake løv

Oddetallsår

- Klippe hekk mot Ekraveien 80
- Rense takrenner

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Hver boenhet har sin parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Innkalling og saksliste til Årsmøte i Ekraveien 82

Tid: Torsdag 30.mai kl. 18-20

Sted: Hobbyrommet i Ekraveien 82

Saksliste:

1. **Konstituering**
   a. Valg av møteleder
   b. Valg av referent
   c. Registrering
   d. Godkjenning av innkalling og saksliste
   e. Valg av to til å undertegne protokollen
2. **Styrets årsberetning for 2023**
3. Regnskap for 2023
4. **Budsjett 2024**
5. **Innkomne saker**

5a) Fordeling av fellesarealer og reseksjonering (se vedlegg)

a) Fordeling av fellesarealer
b) Endring av vedtekter basert på forslag fra Huseiernes Landsforbund
c) Endring av husordensregler- basert på forslag fra huseiernes Landsforbund

5b) Fastsettelse av dag for dugnad

a) Rensing av takrenner
b) Rydde i fellesområder / merking av egne ting.
c) Sette opp hekk/gjerde mot Ekraveien 84
d) Tømme kompostbingen?
e) Utvide parkeringsplasser
f) Etablere markterrasse hvor dagnes benk står i dag

5c) Vedlikehold

a) Utskiftning av vinduer. Seksjon 202 trenger å skifte vinduer, kan dette ordnes individuelt av hver enkelt sameier som ønsker å skifte vinduene, slik at det ikke blir et felles anliggende.
b) Utbedre terrasser – to av terrassene trenger utbedring, seksjon 101 og 203. Foreslår å få en takstmann som takserer skadene og får et kostnadsestimat på det som må utbedres.
c) Kjøp av felles tørketrommel.
d) Avvikle betalingsordning i vaskekjeller

5d Innmeldte saker fra Svein Oppegård (se vedlegg)

a) Flytte sak 4 budsjett til etter at sakene ipkt 5 er vedtatt.
b) Oppfølging/etterlevelse av sameiets vedtekter og husordensregler
c) Vedrørende valg av Oppegaard som styremedlem
d) Utbedring av veranda tilhørende leilighet 101
e) Oppfølging av saker vedtatt av ekstraordinært årsmøte 16.08.23
f) Utbedring av hullene i fasadepusssen på veranda i leilighet 204
g) Dokumentasjon på begrensning på utnyttelse av grunnareal på 30 kvm må fremlegges
h) Disponering av fellesareal «bomberommet»
i) Ny dør til fyrrom og reparasjon/utskifting av låskasser til kjellerdør
j) Vedtak fra årsmøte 21.04.22 som nekter Stine Oppegaard å opptre på vegne av Svein og Ragnhild Oppegaard kjennes ugyldig
k) Tidligere vedtak som anklager at Svein og Ragnhild Oppegaard stjeler strøm fra sameiet frafalles om ubegrunnede.
l) Frist for å avholde årsmøte
m) Frist for å sende ut protokoller

6. **Valg av styre**

I årsmøte har hver seksjon 1 stemme. Det oppfordres om at alle seksjoner er representert.

Sameier kan møte ved fullmektig, men da må det leveres inn skriftlig fullmakt før møtet starter.

Vel møtt

For styret i Ekraveien 82

Caroline Nes
styreleder

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022
EIERSEKSJONSSAMEIET EKRAVEIEN 82
ORG.NR 996 323 447

1. TILLITSVALGTE

Følgende styre ble valgt på årsmøtet den 8.05.2023
Caroline Nes Styreleder, ansvarlig for økonomi
Marit Helleberg, styremedlem, Dugnadsansvarlig, ansvarlig for bygg og vedlikehold
Tommy Solheim, ansvarlig for bygg og vedlikehold
Sissel Fjell, styremedlem, kritisk revispr
Dennis Kavli, ansvarlig for Dugnader og HMS
Svein Oppegaard- styremedlem, ansvarlig for bygg og vedlikehold

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS org nr 986885188 har vært forretningsfører siden 01.01.2021

3. EIENDOMMEN

Sameiet består av 6 eierseksjoner samt fellesareal på gnr 27 bnr 1287 i Oslo Kommune på ca 1660 kvm festet tomt.
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger lov og vedtekter og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne.
Sameiet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som anses som normalt for et boligselskap.

4. FORSKIRINGER

Sameiets forsikringsselskap er Gjensidige, forsikringsnummer 90468017
Dersom det oppdages skade må denne umiddelbart meldes til styret.
Sameiets forsikring gjelder ikke innbo og løsøre. Seksjonseier/beboer står selv ansvarlig for å tegne innboforsikring

5. STYRETS ARBED I PERIODEN

Det har vært avholdt et sameiermøte i løpet av perioden

Aktiviteter i sameiet:

- Det har vært avholdt dugnad vår og høst med rydding av hage, klipping av hekk, riving av gjerdet mot nabotomten. Arbeidet med riving av gjerdet ble ikke ferdig, men det skal fortsettes på neste dugnad
- Det er inngått avtale med Ekraveien 80 om at de har ansvar for klipping av hekk i år med oddetall, vi har ansvar i år med partall
- Varmtvannstank er byttet og det er kjøpt en ny tank fra Energiverket AS
- Den gamle fyren gikk i stykker, og ny fyr har blitt kjøpt og installert av Energiverket AS. I den forbindelse ble det også installert Trafo. Hver enkelt sameier betalte inn en sum for å dekke kostnadene på fyren og varmtvannstanken.
- 4 sameiere har startet med planleggingsprosessen for utbygging av loft og kjeller, og har engasjert arkitekt KVASS i privat regi.
- Styret har tatt i bruk verktøyet Lettstyrt for kommunikasjon mellom sameierne, også for framtidige styremøter og sameiermøter. Det er lastet opp aktuelle dokumenter som berører sameierne, også møtereferat o.l.

6. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet viser et overskudd på 148 006,- Med offentlig strømstøtte ble strømkostnad lavere enn forventet.

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		352 836	302 418	352 800	352 836
Ekstra felleskostnader		405 298	0	0	0
Inntekter vaskeribruk		1 650	1 315	1 500	1 500
Andre inntekter	1	0	55	0	0
Sum inntekter		**759 784**	**303 788**	**354 300**	**354 336**
Kostnader					
Kommunale avgifter		78 697	65 400	68 000	93 000
Festeavgift		25 375	25 375	25 375	25 400
Strøm og varme		52 685	78 460	90 000	65 000
TV og bredbånd		25 812	26 942	32 000	20 500
Reparasjon og vedlikehold	2	368 777	8 945	30 000	110 000
Forretningsførsel og honorarer	3	22 384	23 516	22 000	33 500
Forsikring		32 648	31 077	32 000	35 000
Andre driftskostnader	4	8 579	22 956	17 890	12 900
Sum kostnader		**614 957**	**282 672**	**317 265**	**395 300**
Driftsresultat		**144 827**	**21 117**	**37 035**	**-40 964**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		3 179	1 838	0	0
Sum finans	5	**3 179**	**1 838**	**0**	**0**
Resultat		**148 006**	**22 955**	**37 035**	**-40 964**

Sameiet Ekraveien 82

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	-3 149
Forskuddsbetalte kostnader		60 958	60 273
Sum fordringer	6	60 958	57 125
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	7	545 061	60 790
Sum omløpsmidler		606 020	117 914
Sum eiendeler		606 020	117 914

Sameiet Ekraveien 82

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		248 648	100 642
Sum egenkapital	8	248 648	100 642
Gjeld			
Leverandørgjeld		352 838	4 099
Påløpte kostnader	9	4 534	13 173
Sum kortsiktig gjeld		357 371	17 272
Sum egenkapital og gjeld		606 020	117 914

, 20.03.2024
Sameiet Ekraveien 82

Guro Anne Brækken
Styrets leder

Fr

Sissel Fjell
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forsinkelsesrenter	0	55	0	0
Sum andre inntekter	**0**	**55**	**0**	**0**

Note 2 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Rep. og vedlikehold bygninger	1 961	8 945	5 000	10 000
Prosjekt- varmepumpe	342 904	0	0	80 000
Rørlegger arbeid - årlig service	23 912	0	25 000	20 000
Sum vedlikehold	**368 777**	**8 945**	**30 000**	**110 000**

Note 3 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførerhonorar	22 384	21 016	22 000	23 500
Andre Honorarer	0	2 500	0	10 000
Sum honorar	**22 384**	**23 516**	**22 000**	**33 500**

Note 4 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Ligningsoppgaver	200	140	200	300
Kopiering, trykking	430	400	500	600
Kontingent, ikke	0	1 890	1 890	0
Bank og kortgebyr	5 325	4 826	6 000	6 000
Annen kostnad	2 624	15 700	9 300	6 000
Øreavrunding	1	0	0	0
Sum andre kostnader	**8 579**	**22 956**	**17 890**	**12 900**

Note 5 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen finansinntekt	3 179	1 838	0	0
Sum finansinntekter	**3 179**	**1 838**	**0**	**0**
Sum finans	**3 179**	**1 838**	**0**	**0**

Note 6 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	0	-3 149
Sum kundefordringer	**0**	**-3 149**
Forskuddsbetalte kostnader	40 806	60 273
Forskuddsbetalt TV/ internett	20 152	0
Sum andre fordringer	**60 958**	**60 273**
Sum fordringer	**60 958**	**57 125**

Andre forskuddsbetalt kostnader er forsikring og utlegg.

Note 7 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 542 631 .

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	**100 642**	**77 687**
Årets resultat	**148 006**	**22 955**
Egenkapital 31.12	**248 648**	**100 642**

Note 9 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt kostnad og forskussbet.	4 534	13 173
Sum annen kortsiktig gjeld	**4 534**	**13 173**

Annen påløpt kostnad er strøm desember .

Note 10 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**100 642**	**77 687**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	148 006	22 955
B. Årets endring i disponible midler	148 006	22 955
C. Disponible midler 31.12	**248 648**	**100 642**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



FORDELING AV FELLESAREALER I EKRAVEIEN 82

En sammenstilling for å besvare spørsmål som ble stilt på årsmøtet 7.5.2023. Møtet måtte utsettes på grunn av innsigelser til innkallingen som var sendt ut 7 dager før møtet, ikke 8 slik loven og vedtektene forutsetter.

BEGRUNNELSEN

Bedre utnyttelse av huset

Store arealer i kjeller og på loft brukes av et flertall utelukkende til lager, og er også gjenstand for uoverensstemmelser mellom beboere.

Med denne endringen vil alle få bedre plass i egen bruksenhet, og større deler av huset vil komme i daglig bruk.

Rommene vil da bli vedlikeholdt av den enkelte seksjonseier, og det blir mindre vedlikholdsplikt av fellesarealer.

Behov for oppgradering

Elektriske ledninger må uansett oppgraderes, deler av det er trolig fra byggeår.

Avløp fra vaskemaskin må legges i rør til avløpsledning, rommet bør også generelt oppgraderes.

Det legges til rette for fortsatt å ha felles vaskekjeller, hobbyrom og et mindre felles lager i kjelleren.

Rettferdig fordeling

Seksjon 1 fikk utvide sin bruksenhet i 2012, med 5 mot 1 stemme.

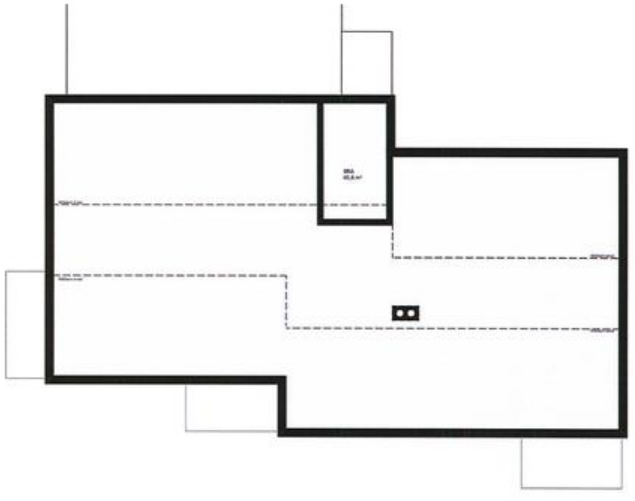
Forutsetningen var at de 5 andre eierne skulle kunne bygge ut egen bruksenhet under samme vilkår. Nytt initiativ ble tatt i 2021, men ble stoppet.

Stort press på styret over flere år med direkte personangrep i forbindelse med vedlikehold, bruk og utnyttelse av fellesarealer. Det forventes at gjennomføring av tiltaket på sikt vil føre til bedre fysisk og psykososialt bomiljø

PROSESSEN – DAGENS STATUS - TRINN 2

Trinn 1	Forprosjekt – beregning av resterende u-grad til fordeling mellom sameiere som ikke har fått utvide sine seksjoner, og vurdering av om utbygging er mulig. Arkitekt har hatt forhåndskonferanse med «plan og bygg». Utvalget (seksjon 2,3, 4 og 5) besluttet etter dette å ta saken opp i sameiermøtet.
Trinn 2	Be om sameiermøtets tilslutning til fordeling av fellesarealet, stemmekrav er 2/3 flertall.
Trinn 3	Utarbeidelse av søknad om bruksendring herunder tegning av hver enkelt seksjon med tildelt fellesareal inkludert
Trinn 4	Søknad om reseksjonering. Beregning av ny eierbrøk og oppdatering av vedtekter når søknad er godkjent.

LOFTET IDAG



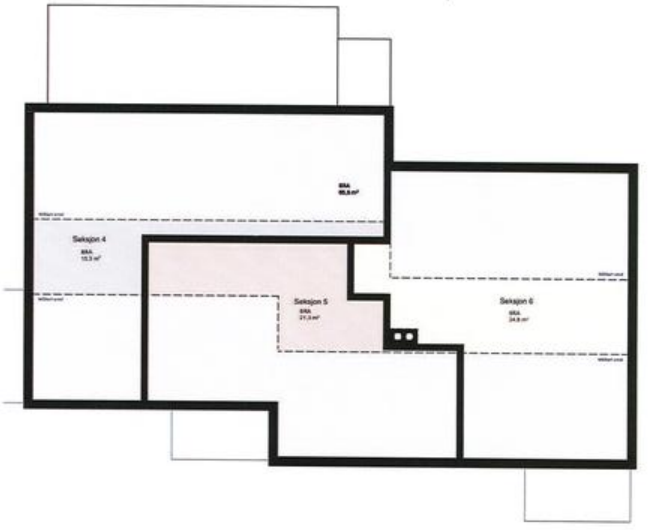
LOFTET ETTER FORDELING

Loftet deles mellom seksjon 4 og 5, som vist på bildet, med unntak av at tilgang til loft og vegger over trappesjakten blir som før, så lenge det er behov, men tilfaller seksjon 4 når behovet opphører.

Med årsmøtets tilslutning vil det bli søkt om å løfte taket slik at boarealet økes.

Dersom seksjon 6 ønsker det, kan seksjonen tilslutte seg prosjektet. Det må da påregnes kostnader i forbindelse med søknadsprosessen som bæres av hver seksjonseier.

Dersom seksjon 6 ikke ønsker å være med nå, vil det ikke bli søkt om bruksendring for den delen av loftet. Dette innebærer at det fortsatt er fellesareal, men slik at seksjon 6 på samme måte kan søke om bruksendring og ny reseksjonering senere.



Tegningene er ikke målbare – basert på overliggende og undeliggende "avtrykk "av ekstisterende bruksenhet og følger brannveggene

KJELLER IDAG



Tegningene er ikke målbare – basert på overliggende og undeliggende "avtrykk "av ekstisterende bruksenhet og følger brannveggene

KJELLER ETTER FORDELING

Areal fargelagt i rosa og gultone legges til seksjon 2 og 3 slik tegningen viser.

Vaskemaskinen flyttes til rommet som vist på tegningen og kopler direkte til avløp.

Bodene blir som de er i dag, med unntak av boden merket «Seksjon 2/Hobby». Dette er i dag boder til seksjon 2 og stilles til rådighet som hobbyrom og vil falle tilbake til bruksenhet 2 når behovet for hobby/smørerom opphører.



Tegningene er ikke målbare – basert på overliggende og undeliggende "avtrykk "av ekstisterende bruksenhet og følger brannveggene

KOSTNADSFORDELING

Fordeling av fellesutgifter følger lov om eierseksjoner §29 – og vil bli fordelt etter eierbrøk.

Endret fra gjeldende ordning der seksjon1 betaler mindre enn det eierbrøken tilsier, og det resterende er fordelt på de andre bruksenhetene som da bærer en større del av kostnadene enn det brøken tilsier.

Fordeling av kostnader knyttet til vedlikehold av bygget følger av vedtekter som er foreslått vedtatt. De aktuelle vedtektene er hentet fra huseierne.no

Fordeling av kostnader mellom seksjonseier og sameiet følger av vedtektenes kapittel 5

Kostnader knyttet til utbygging av egen bruksenhet vil bekostes av den enkelte seksjonseier.

STEMMEKRAV /DEFINISJONER AV FELLESAREAL

Det syntes å være uenighet om hva som er å anse som fellesområder, seksjon 1 har tatt til orde for at det er forskjell på utvendige og innvendige fellesarealer og at dette skal ha betydning for krav til stemmetall for bruksendring. Til orientering synes ikke loven å skille på dette og vi kan heller ikke se at det gjelder andre stemmekrav for å legge utvendig fellesområde/tilbygg til egen seksjon:

ESL § 4.Definisjoner

I denne loven menes med

a. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g. (....)
i. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne

Til orientering ble det vedtatt bruksendring av utvendige fellesarealer til fordel for bruksenhet 1, med 5 mot 1 stemme, i 2012.

21

notat

Firmanavn

Til: Saksinformasjon til ordinært sameiermøte.

Fra: Seksjon 2, 3, 4 og 5.

Kopi: Vedlegges innkalling til årsmøtet.

Dato: 30.4.2024

SV: Omgjøring av fellesarealer til utvidelse av eksisterende bruksenheter

Kommentarer

Hva saken gjelder:

Sameiere i bruksenhet 2, 3, 4 og 5 ønsker å omgjøre deler av fellesarealet i kjeller og loft til å utvide egne bruksenheter. Det aktuelle er deler av kjeller/loft som ligger under/over egen bruksenhet som svarer til "avtrykket" av egen bruksenhet. Vi ber om årsmøtets tilslutning til bruksendring /reseksjonering og utbygging. Tiltaket krever 2/3 flertall, jf. lov om eierseksjoner §49.

Bakgrunn for tiltaket:

Huset har store arealer i loft og kjeller som ikke brukes i særlig utstrekning. Fellesområdet er også gjenstand for uoverensstemmelser om daglig bruk. Tiltaket vil derfor også på sikt redusere konfliktnivået i sameiet.

Det er også behov for oppgradering av fellesområdene, både en generell oppfrisking av overflater, men særskilt viktig er forebyggende arbeid for å unngå vann- og brannskader. I vaskekjelleren går avløp til sluk langs en renne i gulvet og det er også behov for en gjennomgang og oppgradering av deler av det elektriske anlegget i de rommene det er aktuelt å omgjøre.

Dagens bruk av fellesarealer:

Loftet brukes kun til lager og har tilkomst med stige. Kjellerrommene brukes i stor grad til lager og brukes ellers til:

- vaskekjeller med én vaskemaskin og én tørketrommel.
- ski/sykkelbod med benk til styrkeløft, vekter og ribbevegg.
- hobbyrom som brukes av beboere til skismøring, oppbevaring av frysere og innbo. Her er det også en arbeidsbenk.

Kartlegging av bruk og behov for fellesområdene.

Det synes å være liten interesse for bruk av loftet utover lagring. I kjelleren må det være tilgang til bodene og til tilfluktsrommet. Beboerne har satt frem ønske om å ha en felles vaskekjeller, sted for oppbevaring av ski, sykler og fryser samt plass til treningsapparat og smørebenk.

Fellesarealene blir mindre med foreslått reseksjonering. Dette kompenseres med at alle bruksenheter, som ikke allerede har utvidet, får større plass til egen disposisjon. Det som står igjen som fellesareal etter foreslåtte reseksjonering er tilfluktsrommet, to boder på til sammen

22

10 kvm., tørkerom og fyrrom. Det bør da prioriteres å legge til rette for det som et flertall av brukerne har behov for.

Det er dokumentert at 4/6 bruksenheter benytter vaskekjelleren fast. Det blir derfor lagt til rette for fortsatt å ha et felles vaskerom.

Hobbyrommet brukes av 2-3/6 bruksenheter til smøring av ski, og det står fire frysere der. Annen bruk som hobbyrom anses svært sporadisk. Forslaget innebærer at to boder, ca 10 kvm, brukes til hobby- / treningsrom.

Ski- og sykkelbod brukes til oppbevaring av sykler, ski, dekk og et treningsapparat som fremstår å være svært lite brukt. Det foreslås at tilfluktsrommet brukes til lagring og strekes opp med markeringstape i seks deler slik at hver bruksenhet får sitt område til fri lagring og at treningsapparat får stå i det nye hobbyrommet.

Forutsetninger:

Bruksendring fra fellesareal til rom for varig opphold er begrenset av u-grad i gjeldende reguleringsplan. Bruksenhet 1 har bygget ut 60 kvm i hagen fordelt på to etasjer og har allerede brukt en andel. Det resterende vil nå fordeles på bruksenhet 2,3,4,5 og 6. Det er en forutsetning at de nevnte får lik mulighet til å utvide sin bruksenhet ved at arealet under/over sin boenhet legges til de nevnte bruksenhetene.

Bruksenhet 2,3,4 og 5 har engasjert arkitekt Kvass for å utrede mulighetene til å bygge ut de aktuelle arealene med tanke på u-grad og om det er sannsynlig at det vil bli gitt byggetillatelse, og ber om sameiermøtets tilslutning til fordeling av areal i henhold til tegningene og tilhørende reseksjonering.

Sak til avstemming – Omgjøring av fellesarealer til utvidelse av eksisterende bruksenheter:

a) Fordeling av fellesarealer

Fordeling av fellesareal i henhold til vedlagte tegninger fra arkitekt Kvass. Nye fellesrom i kjelleren blir det opp til sameierne i fellesskap å utvikle, og vil bli en del av sameiets oppgaver og prioriteres fortløpende.

Dagens situasjon i kjeller:



Ny situasjon i kjeller:

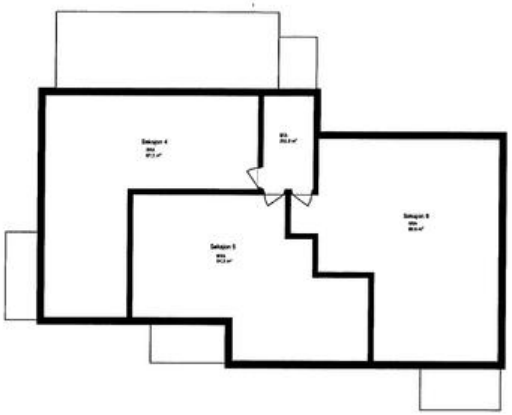


Forslaget omfatter ikke endring av boder utover det som gjelder bruksenhet 2. Disse bodene er merket med Bruksenhet 5 i tegningen. Bruksenhet 2 avgir sine boder til fellesområde (Hobby/treningsrom) og får bod i inngangen til vaskerommet, øvrig behov for bod løses internt i tildelt bruksenhet.

Dagens situasjon på loftet:



Ny situasjon på loftet:



b) Nye eierbrøker:

Nye eierbrøker blir endelig fastsatt når reseksjonering er godkjent av plan- og bygningsetaten.

Foreløpig fordeling gjelder fra årsmøtets tilslutning og brukes som grunnlag for søknad om reseksjonering.

Seksjon	Dagens eierbrøk	Dagens fordeling i kvm	Fordeling etter reseksjonering
1	52	98	125
2	36	64	107
3	43	81	114
4	36	67	109
5	36	64	103
6	43	81	129
	246	455	687

Arkitekt Kvass har i sin utregning tatt forbehold om oppmåling av arealer, da disse er basert på gamle tegninger av bygget.

Når reseksjonering er godkjent vil det gjøres endring i vedtektenes pkt. 1.1 vedrørende sameierbrøker:

"Sameiets navn er Sameiet Ekraveien 82. Sameiet består av 6 eierseksjoner av eiendommen gnr. 27, bnr. 1287 i Oslo kommune på ca. 1 660 kvm festet tomt:

[aktuelt alternativ settes inn]"

c) Fordeling av fellesutgifter:

Fordeling av fellesutgifter følger av eierseksjonslovens §29. Dette innebærer at fellesutgiftene fordeles som tidligere, frem til bruksendring er godkjent av plan- og bygningsetaten og dette er tinglyst på hver bruksenhet.

25

Krav til stemmer for å gjennomføre fordeling av fellesarealer og reseksjonering:

Det er sameiet som søker om reseksjonering, og beslutning om dette treffes av årsmøtet. For sameiet gjelder eierseksjonsloven [LOV-2017-06-16-65], og fordeling av fellesarealer følger av lovens §49:

> Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet:
>
> Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
> (...)
> b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

Dette innebærer for sameiets del at 4 av 6 sameiere må stemme for reseksjonering. Det samme følger av vedtektene.

Enkelte sameiere har anført at de ønsker å beholde kjelleren og loft slik det er, og at det er krav om enighet på årsmøtet for å gjennomføre den beskrevne reseksjoneringen. Det er anført at integrering av vaskekjeller, sykkel- og hobbyrom til bolig vil gå ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og vist til krav om enstemmighet i eierseksjonslovens §51:

> 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
> (...)
> 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

Denne bestemmelsen rammer etter sin ordlyd tiltak som "går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser". Det følger av forarbeidene til loven:

> Bokstav d viderefører 1997-loven § 30 annet ledd bokstav g. Tiltak som ikke har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresse kan kun besluttes hvis alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker. Samtykkekravet gjelder uavhengig av det økonomiske ansvaret eller utleggets størrelse. Dette betyr at selv mindre kostnadskrevende tiltak, som ikke kan sies å ha sammenheng med eiernes bo- og bruksinteresse, kun kan besluttes hvis alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige», jf. Prop.39 L (2016–2017).

Det aktuelle i denne saken er et tiltak som har sammenheng med bo- og bruksinteresse. Denne bestemmelsen vil derfor ikke komme til anvendelse, se tilsvarende i https://lovdata.no/pro/#document/TRSIV/avgjorelse/trab-2022-185805 under rettens bemerkninger i punkt 4.

Det er styret som søker om reseksjonering som i dette tilfellet vil følge av eierseksjonsloven [LOV-2017-06-16-65] §21:

> § 21.Reseksjonering i andre tilfeller
> Søknad om reseksjonering i andre tilfeller enn nevnt i § 20 skal settes frem av styret. Vilkårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.
> (...)
>
> Reseksjonering etter første og annet ledd kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

Når det gjelder krav om reseksjonering etter omgjøring gjelder samme stemmetall som for fordelingen. Vi hitsetter fra Lovkommentar i Karnov skrevet Marianne Raa Bjaaland i Arntzen de Besche Advokatfirma:

> Omgjøring av fellesarealer innebærer at fellesarealene innlemmes i en av sameiets bruksenheters hoveddel og/eller tilleggsdel. En slik omgjøring vil normalt gjøre det nødvendig å reseksjonere, se § 21.
> Enhver omgjøring av fellesarealer vil kreve flertallssamtykke uansett om det bare er arealer av beskjeden størrelse som er involvert.
> Ved opprettelse av nye arealer, for eksempel en ny seksjon fra loftarealer, vil årsmøtet også fastsette en sameiebrøk for denne seksjonen. Når det fastsettes en ny sameiebrøk for den nye seksjonen, vil sameiebrøkene til samtlige seksjoner måtte endres ved at nevneren for alle

26

seksjonene i sameiet forhøyes tilsvarende telleren i den nye seksjonen. For eksempel: Det er fem like seksjoner i sameiet med teller på 50 for hver av seksjonene, det vil si at seksjonene har en sameiebrøk på 50/250. Den nye seksjonen som opprettes, er like stor og får også 50 i telleren. Samtlige sameiebrøker blir da 50/300. Det er i § 49 annet ledd bokstav b bare stilt krav om at årsmøtet godkjenner endringen. I slike situasjoner kan det dermed ikke kreves samtykke fra de enkelte seksjonseiere for å endre sameiebrøkene – det må være tilstrekkelig at vedtaket er gjort med to tredjedels flertall. Det er heller ikke nødvendig med ektefellesamtykke i en slik situasjon, se Christian Fr. Wyller, Eierseksjonsloven, Universitetsforlaget, 2020, under merknadene til § 21, punkt 4, «Sameiebrøkene»

For ordens skyld nevnes at fordeling av felleskostnader følger av lovens § 29

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.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

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.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første 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 de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første punktum

Det hitsettes til siste punkt [vår understreking] også fra Karnovs lovkommentar:

Det må avtales i vedtektene dersom inntektene ikke skal fordeles etter sameiebrøk. Som for felleskostnadene fører kravet om enstemmighet til at avvikende fordelingsnøkler i praksis må inntas i de opprinnelige vedtektene, se note 7 til § 29 annet ledd.

I vedtektenes kapittel 5 er det tatt inn en bestemmelse om fellesutgifter i §5-1 der det er bestemt at utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelse på sameierbrøkene. Dagens praksis i sameiet følger hverken av loven eller vedtektene.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET EKRAVEIEN 82,-vvv

Vedtatt i årsmøte
den 7.5.24.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Ekraveien 82[Navn], og har gårdsnummer [xx]27 og bruksnummer 1287[xx] i Oslo [Navn] kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.8.1973[dato]. Tomten er festet og måler 1 660 kvm.

Sameiet består av [antall]6 boligseksjoner ~~[og [antall] næringsseksjoner]~~ og er fordelt slik:

Andel	Brøk
1	52
2	36
3	43
4	36
5	36
6	43
	246

Hver sameier disponerer én parkeringsplass med uttak til motorvarmer/elbillader, totalt 6 parkeringsplasser.

Kommentert [MH1]: Gjeldende §1-2 Formål er fjernet. Dette følger av eierseksjonslovens §1

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

Kommentert [MH2]: Erstatter KAP 2 RÅDERETT i gjeldende vedtekter

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.

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

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.

Sameiet har panterett i hver seksjon med et beløpe svarende til folketrygdens grunnbeløp for krav mot sameier, som følge av sameieforholdet.

Kommentert [MH3]: Videreføring av gjeldende vedtekt § 2-4

~~*[Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner. Sameiet sette inn eventuelle slike vedtekter her.*~~

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
~~*[Alternativt kan sameiet, hvis alle seksjonseierne som berøres samtykker, vedta at: Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.]*~~

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.
~~*[Grensen på 90 døgn kan frovikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.]*~~

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 til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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.

~~*Alt. 1 [*~~En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i

29

tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.]

~~*Alt. 2 [En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.]*~~

~~*[Her bør man sette inn sameiets eventuelle beslutning om ladepunkt].*~~

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.

~~*[Dette avsnittet slettes hvis det ikke er aktuelt:*~~
~~*I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen Her kan sameiet sette inn eventuelle regler om enerett til bruk av fellesareal.]*~~

~~*[Det neste avsnittet kan slettes hvis sameiet ikke har næringsseksjoner eller det ikke er aktuelt:*~~
~~*I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Her kan sameiet sette inn eventuelle vedtak om enerett til bruk av fellesareal]*~~

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

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

30

nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

~~*[Det neste avsnittet kan slettes hvis sameiet ikke har krav om tilrettelagt parkering. (Husk i så fall å endre overskriften)*~~
~~*Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veterett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.]*~~

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.*~~

~~*Hvis sameiet har vedtatt forbud mot dyrehold og ønsker å ha dette i vedtektene kan følgende alternativ benyttes. Vær klar over 2/3 flertall for endring når det står i vedtektene i forhold til ordensregler som kan endres med alminnelig flertall:*~~
~~*Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at 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.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

~~*[Her kan sameiet sette inn vedtak om annen fordeling]*~~

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.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. 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.

~~*[Hvis sameiet også har tinglyst panterett, kan bestemmelser om dette settes inn her.]*~~

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 eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

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 fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

~~[Hvis sameiet har vedtatt at deler av denne vedlikeholdsplikten skal påligge sameiet, kan det settes inn her.]~~

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, 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.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. 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.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Kommentert [MH4]: Endrer gjeldende vedtekt §4-2 der ansvaret synes å hvile på styret alene.

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

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 felles installasjoner. Kontroll og arbeid i

bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

[I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder. Hvis det er vedtatt at noen seksjoner skal ha slik plikt, kan vedtaket settes inn her]

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

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 etter forutgående godkjenning av styret.

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

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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

[Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner]
I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

[Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner]
I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

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 juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Møtet skal i tillegg til innkomne saker behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Godkjenning av budsjett
4. Godtgjørelse til styre og revisor
5. Valg av styremedlemmer

Kommentert [MHS]: Tilføyd fra gjeldende vedtekter § 3-4.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

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 eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten 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. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

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

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

7.11 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.

7.12. 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.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
~~[For sameier med bare boligseksjoner:]~~ På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
~~[For sameier som har næringsseksjoner:] På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.~~

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

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

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 ~~[tre]~~minst tre medlemmer~~, og [antall] varamedlemmer.~~

~~[Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn åtte seksjoner:]~~
~~I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. [Her kan et slikt vedtak settes inn]~~

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.

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

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.

~~*[Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn åtte seksjoner:]*~~
Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

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

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 ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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.

~~*[Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Her kan slikt vedtak settes inn.]*~~

9. FORRETNINGSFØRER

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

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

9.2. 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.

~~*[For sameier med 21 eller flere seksjoner:]*~~
~~Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.~~

10.2. Revisor
~~*[Alternativ 1 for sameier med 21 eller flere seksjoner:]*~~
~~Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.~~
~~*[Alternativ 2 for sameier med 20 eller færre seksjoner:]*~~
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

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

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET EKRAVEIEN 82 ~~"NAVN PÅ SAMEIET" Utgave 01/22~~ Vedtatt på årsmøte ~~01.01.2022~~7.5.2024.

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen. Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i boder eller fellesareal. Det er heller ikke anledning til å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

Kommentert [MH1]: Videreføring av tidligere husordensregler m fellesarealer.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst, tap av nøkkel til ytterdør skal rapporteres til styrets leder.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av verandaer og fellesarealer ~~balkonger~~

~~Balkonger~~ Verandaer må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. ~~FBalkonger eller andre~~ fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Tilfluktsrommet kan brukes til lagring innenfor oppmerket areal.

Hver bruksenhet har en hylle til vaskemidler etc. i vaskerommet som er merket med seksjonsnummer.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på ~~balkongen~~veranda og utearealer. ~~Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.~~ Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, eller verandaer som ikke ligger på bakkeplan ~~balkonger~~ eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik: Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere. Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Plenklipp, ~~og~~vask og dugnad

Vask, snømåking og gressklipping ~~Plenklipping~~ skal utføres av beboer i hver seksjon etter oppsatte lister. ~~Trappeoppganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister. Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.~~ Følgende turnus er avtalt:

Måned/oppgave	Vask	Snømåking	Gressklipping
Januar	Seksjon 1	Seksjon 1	
Februar	Seksjon 2	Seksjon 2	
Mars	Seksjon 3	Seksjon 3	
April	Seksjon 4	-	Seksjon 1
Mai	Seksjon 5	-	Seksjon 2
Juni	Seksjon 6	-	Seksjon 3
Juli	Seksjon 1	-	Seksjon 4
August	Seksjon 2	-	Seksjon 5
September	Seksjon 3	-	Seksjon 6
Oktober	Seksjon 4	Seksjon 4	
November	Seksjon 5	Seksjon 5	
Desember	Seksjon 6	Seksjon 6	

Stell av bed gjøres av de seksjoner i 1. etg. som har bedet utenfor egen bruksenhet. Beplanting gjøres i samråd med styret.

Til vask hører trappoppgang fra kjeller til 2. etg., rengjøring av fellesarealer i kjelleren, vask av felles kluter og tømming av søppeldunker i fellesrom.

Til snømåking hører måking av hele innkjørsel og foran søppeldunkene slik at renovasjon kan trille dunkene til bilen når de kommer.

Til gressklipping hører vurdering og utføring av kalking/gjødsling/plenrens.

Dugnad avvikles to ganger pr. år vår og høst.

Hvert år:

- Koste grus og rake før kommunen gjør rent i gatene og før 17. mai.
- Luke fellesbed som ikke ligger inntil husvegg, dette tar hver seksjonseier i 1. etg.
- Fjerne kvister
- Rake løv

Oddetallsår

- Klippe hekk mot Ekraveien 80
- Rense takrenner

formaterte: Skrift: Fet

Formatert: Listeavsnitt, Punktmerket + Nivå: 1 + Justert ved: 0,63 cm + Innrykk ved: 1,27 cm

formaterte: Skrift: Fet

Formatert: Listeavsnitt, Innrykk: Venstre: 1,89 cm

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Hver boenhet har sin parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. ~~Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.~~ Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Innspill til saker til årsmøtet for Sameiet Ekraveien 82

Vi ønsker følgende saker behandlet på sameiets årsmøte 7. mai 2024.

Sak 1:

Ettersom flere av de innkomne sakene vil påvirke vurderingen av budsjettet, foreslås det at vedtak om budsjett for 2024 behandles etter at innkomne saker er behandlet.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at behandling og vedtak av budsjett for 2024 foretas etter at alle innkomne saker er behandlet og vedtatt.*

Sak 2:
Sameiet Ekraveien 82 har egne vedtekter og husordensregler. Forslagsstiller opplever at sameiet ikke følger opp dette på flere områder. Det vises i denne sammenheng til følgende punkter.

Vedtektene § 3-4 siste avsnitt, som lyder:
- *Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møter og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.*

Vedtektene § 5-3, som lyder:
- *Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.*

Husordensreglene
- Tørketrommel har vært ute av drift tilnærmet ett år, og ny tørketrommel må anskaffes.
- Vaktmestertjenestene fungerer ikke tilfredsstillende.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar å pålegge styreleder å følge opp følgende:*
- *At vedtektenes § 3-4 overholdes.*
- *At vedlikeholdspliktene som tilligger Sameiet overholdes.*
- *At det anskaffes ny tørketrommel.*
- *At vaktmestertjenestene skal fungere tilfredsstillende, eventuelt ved bytte av leverandør.*
- *At varmetap fra uisolerte rør i kjeller, utbedres slik at de blir isolerte.*
- *At det etableres glava for isolasjon av gulv på loftet.*

Sak 3:
På årsmøtet 8. mai 2023 ble seks personer valgt til styre, hvorav to personer fra samme eierseksjon samt Svein Oppegaard. Sistnevnte oppfattet ikke at han ble valgt inn i styret. Det ble heller ikke foretatt valg på dette, kun at Sissel Fjell uttalte: «Skal du har medansvar for bygg, må du være medlem av styret». Referatet fra årsmøtet ble først

mottatt 16 uker etter årsmøtet. Først i innkallingen til årets årsmøte 9. april 2024 registrerte Svein Oppegaard a han angivelig skal ha blitt valgt inn i styret.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet protokollerer at det under forrige årsmøte ikke ble foretatt valg av Svein Oppegaard som styremedlem, og at det ikke skal anses som at han har vært styremedlem i denne perioden.*

Sak 4:
På ekstraordinært sameiermøte 16. august 2023 ble flere vedlikeholdssaker drøftet. Av disse var utbedring av skade på veranda til leilighet 101, som var sunket 8 - 9 cm. Denne synken har også konsekvenser for leilighet 204. Forslag om utbedring ble avslått begrunnet med sameiets økonomi. En ny vurdering skulle gjøres «neste år».

Dette er et vedlikehold som er nødvendig for eiere av leilighet 101, da det har en verdireduserende effekt, noe som igjen medfører et økonomisk tap ved eventuelt salg.

Vedlikeholdet er sameiets ansvar og sameiet kan komme i erstatningsansvar overfor leilighet 101 (og leilighet 204), om det ikke utbedres.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at styreleder skal følge opp og besørge utbedring av skade på veranda for leilighet 101 og 204, senest innen 1. juli 2024.*

Sak 5:
På det ekstraordinære sameiermøtet den 16. august 2023 ble det vedtatt flere saker som enten skulle utredes, utbedres eller anskaffes. Forslagsstiller kan ikke se at sakene har blitt fulgt opp.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at styret besørger utarbeidelse av en vedlikeholdsplan for sameiet, innen 1. juni 2024. I vedlikeholdsplanen skal alle fremtidige utredninger, utbedringer og/eller anskaffelser beskrives, med kostnadsestimat og dato for gjennomføring.*

Sak 6: Tidligere eier av enhet 204 har ved å løfte rekkverket på verandaen 6 - 8 cm påført to hull i fasadepussen. Tidligere styreleder godkjente utbedringen av verandaen uten å bemerke dette. Dagens styreleder er varslet om saken og hullene er midlertidig tettet med tape. Den midlertidige utbedringen er ikke tilstrekkelig for å hindre fremtidig skade i fasadepussen.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at styret skal følge opp utbedring av hullene i fasadepussen på veranda i enhet 204.*

Sak 7:
Tommy Solheim har uttalt – med henvisning til Oslo Plan- og Bygningsetat – at det ikke gis anledning til ytterligere utnytting på bakkenivå på mer enn 30 kvm. Forholdet er ikke underbygget med dokumentasjon. Det anses problematisk at styret legger denne informasjonen til grunn uten at det er sannsynliggjort.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at det for fremtidige utnyttelse av uteareal, ikke skal legges til grunn en begrensning på 30 kvm, uten at dette først er sannsynliggjort.*

Sak 8:
Hver sameier har tilgang til 1/6-del av fellesarealet. Dette følges ikke i dag. Særlig i «bomberommet» er det tre sameiere som disponerer det meste av tilgjengelig plass. Trapperom er nå også blitt et lagerrom med diverse gjenstander som skal kastes.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at styret må følge opp og gjennomføre, eventuelt pålegge sameiedeltakerne rydding og fjerning av alle unødvendige gjenstander fra fellesarealet, innen 1. juni 2024. Der det er kjent hvilke sameiedeltakere som er ansvarlig for eventuelle kostnader ved dette, skal styret besørge inndrivelse av eventuelle utlegg overfor disse.*

Sak 9:
Husordensreglene foreskriver at kjellerdørene til en hver tid skal være låst. Dørene er i dag tidvis verken lukket eller låst. Dør til fyrrommet er ikke remontert etter at den nye varmepumpen ble montert.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at styret innen 1. juni 2024 skal besørge montering av ny dør til fyrrom, samt reparasjon/utskiftning av låsekasser til kjellerdører slik at disse automatisk låses når dørene lukkes.*

Sak 10:
I referat fra årsmøte 21.04.2022 fremkommer det at «Et flertall i årsmøtet ønsker ikke at Stine Oppegaard heretter skal kunne representere sine foreldre i sameiet, fordi det har oppstått personlig konflikt som ikke er relevant eller konstruktivt for videre drift og vedlikehold av sameiet». Saken ble fremmet av styrets leder, men var ikke innmeldt som sak på sakslisten. Vedtaket er også i strid med den enkelte sameiers valgfrihet når det kommer til fullmektig. Vedtaket mangler følgelig et tilstrekkelig rettslig grunnlag.

I tillegg fremkommer det under punkt Konstituering at styreleder Sissel Fjell hadde fullmakt for Andreas Rørvik og Dennis Kavli. I samme punkt i referatet er Dennis Kavli sammen med Guro Brækken valgt til å undertegne protokollen.

Protokollen ble aldri godkjent av Dennis Kavli, som deltok på møtet, og referatet kan derfor ikke ansees å være gyldig.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at tidligere vedtak om å nekte Stine Oppegaard å opptre på vegne av Svein og Ragnhild Oppegaard kjennes ugyldig.*

Sak 11:
På årsmøtet 2016 ble Svein og Ragnhild Oppegaard anklaget for å «stjele strøm» fra sameiet. Dette har blitt tilbakevist av Svein og Ragnhild Oppegaard opptil flere ganger, med tilhørende dokumentasjon fra prosjektleder Kai Waade, Lefdal Installasjon (vedlagt). Saken dukker fortsatt opp i forbindelse med at nye eiere kommer inn i sameiet. Det er svært ubehagelig for Svein og Ragnhild Oppegaard at anklagene ikke er

tilbakekalt. Det er også uheldig ved en eventuell salgssituasjon for Svein og Ragnhild Oppegaard. Dette fordi Svein og Ragnhild Oppegaard må opplyse om at medlemmer av sameiet som sådan anklager dem for å ha koblet seg til det elektriske anlegget slik at de «stjeler strøm». Anklagene må trekkes tilbake.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at tidligere anklager om at Svein og Ragnhild Oppegaard «stjeler strøm» fra sameiet frafalles som ubegrunnede.*

Sak 12:
I henhold til vedtektene skal årsmøte gjennomføres innen utgangen av mars måned. For året 2024 ble det opprinnelig innkalt til årsmøte 9. april 2024, hvilket er etter fristen. Frist for innlevering av saker til årsmøte var satt til langfredag, 29. mars 2024. Videre ble dette så omberammet til 7. mai 2024, med ny frist for innsending av saker til årsmøtet, uten at det har blitt fremlagt dokumentasjon for forholdet. Det fremmes ikke innsigelser mot innkallingens gyldighet som sådan, men det reageres på følgende:

1. At styret ikke overholder vedtektene for gjennomføring av årsmøte innen fristen.
2. At det tilsynelatende ikke foreligger noe styrevedtak på utsettelse av gjennomføringen av årsmøtet, eksempelvis styreprotokoll på omberammelsen. Om så foreligger har det ikke blitt oversendt Svein og Ragnhild Oppegaard.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet tar til etterretning at det for året 2024 ikke har blitt gjennomført årsmøte i henhold til fristen i vedtektene. Årsmøtet vedtar at styret i fremtiden skal gjennomføre årsmøte i henhold til vedtektene. Årsmøtet vedtar at eventuell dokumentasjon tilknyttet behandlingen av spørsmålet om utsettelse av årsmøtet for 2024, skal oversendes Svein og Ragnhild Oppegaard umiddelbart.*

Sak 13:
Tidligere har det tatt svært lang tid fra gjennomføringen av årsmøtet, til ferdig undertegnet protokoll blir sendt ut til sameiedeltakerne. Det bes om at det settes frist for utsendelse av protokoll, og at den overholdes.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet beslutter at det settes frist på 10 dager etter endt årsmøte, til å sende ut ferdig undertegnet protokoll.*

Oslo, 26.04.2024

Svein B. Oppegaard

Innspill til saker til årsmøtet for Sameiet Ekraveien 82
Innkalling til sameiermøte – 30.05.2024.

Vi vil anføre følgende:

1. vi finner det urimelig/uakseptabelt å innkalle til et nytt sameiermøte hvor det er kun 2 tilgjengelige arbeidsdager for frist til eventuelle saker – satt til 1. pinsedag (søndag).
2. vi reagerer på dette og påberoper oss retten til å komme med supplerende kommentarer/innspill til årsmøtet 30.05. 2024 i tillegg til det som ble innsendt til det avlyste årsmøte – 07.05.2024.
3. vi vil møte med fullmektig. Vi har ikke hatt anledning til å diskutere/drøfte saker som ønskes ytterligere utdypet. Dette vil vi ha klart 24.05.2024.
4. saker som ønskes berørt fra vår side er disponeringen av fellesarealene i forhold til det som blir disponibelt etter en rimelig fordeling. Vi er særlig opptatt av det blir tilstrekkelig disponibelt fellesareal tatt i betraktning hvordan fellesarealene i dag er fylt opp med diverse nyttige/unyttige gjenstander og at trapperommet benyttes som en avfallsplass.
5. vi kan ikke akseptere at utvikling av deler av fellesarealet når det gjelder flytting av rør/elektrisk anlegg eller etablering av erstatning eksisterende bruksareal skal belastes sameiere som ikke er delaktig i omdisponering av fellesarealer til privat bruksareal.
6. vi finner det heller ikke akseptabelt å godta ny seksjonseierbrøk på basis av ufullstendige skisser (hvor det fremkommer at disse kan endres eller justeres).
7. vi kan heller ikke akseptere innbetaling av et à konto-beløp innen 1 måned etter vedtak uten at det fremkommer detaljert hva dette à konto-beløpet skal dekke.
8. uten at arbeidsgruppen kan fremlegge tegninger, planer og konkrete tiltak for endringer av infrastruktur etc. (som ble etterlyst og påpekt på det avlyste årsmøtet 07.05.) kan vi ikke ta stilling til saken.
9. presentasjonen på det avlyste sameiermøte ble det fremlagt uprofesjonelle skisser og forslag så vi forventer at gruppen presenterer realistiske og forståelige utkast på kommende årsmøte.
10. vi stiller som krav at forretningsfører opptrer profesjonelt og representerer hele sameiet og ikke tydelig viser partsinteresser.

11. forretningsfører må ikke akseptere saker som ikke fremkommer på dagsordenen. Ref. årsmøtet 2022.
12. regnskap/budsjett 2024. Budsjett må avspeile de tiltak som bl.a. er foreslått av styret vedr. vedlikehold og kostnader relatert til posten: dugnad.
13. det er et betydelig varmetap knyttet til uisolerte rør vedr. varmepumpen. Melding ble sendt styreleder i februar 2024 og ellers tatt inn i Oppegaards innspill til årsmøtet. Det er ikke registrert noen tiltak eller budsjett for å redusere mest mulig av varmetapet.
14. det er dokumentert at verandaene er i dårlig forfatning av takstmann Trygve Osnes. Tiltak for å utbedre/løse problemstillingen forventes gjennomført innen 1. september 2024.
15. fellesarealer – særdeles kjeller – tømmes for privat langtidslagring og div. søppel gjennomføres innen 1. juli. (Merking av gjenstander løser ikke problemene.)
16. innspill fra Oppegaard **pk. K** er av styreleder forvrengt ved at det står «tidligere vedtak som anklager at Svein og Ragnhild stjeler strøm fra sameiet frafalles som ubegrunnet». Vårt innspill til vedtak var utsagn (med gjentagelser) som anklager. Det forventes riktig presentasjon. I det samme **pk.M** «frist for utsendelse av protokoller». Det er utelatt at vi satte en frist på 10 dager. Vi finner det uakseptabelt at styreleder manipulerer innsendte forslag til vedtak.
17. vi opprettholder anmeldte saker til det avlyste møtet 7. mai, men at datoer til gjennomføring av nevnte saker i dette notatet, flyttes til 1. juli 2024.
18. styret har ikke fungert som forventet i et sameie. Det har ikke vært avholdt styremøter i 2023 og det er naturlig å stille spørsmål om vedtak som fattes og budsjetter som settes opp for 2024. Er dette tatt «ut fra luften», eller er det en gruppe som har tilfeldige møter eller er det forrretningsfører som står bak beslutningen om bl.a. budsjett for 2024. Det har i den senere tid fra vår del vært forespurt hvem som er ansvarlig for oppsett av budsjettet for 2024, som for øvrig ikke står i forhold til planer nevnt under Dugnad og Vedlikehold. Det er også etterlyst hva kr. 80.000 er tenkt disponert til. Ingen av ovennevnte saker er blitt besvart.

Forslag til vedtak 30. mai 2024.

1. Tidligere innmeldte saker behandles og vedtak fattes.

2. Ovennevnte skriv fra punkt 4 til punkt 17 gis tilslutning til at driften av sameiet ikke ansees å være tilfredsstillende eller akseptabelt. Vedtak fattes på dette grunnlag.

Ragnhild og Svein B. Oppegaard
Oslo 19. mai 2024.

51

Ragnhild Oppegaard

From: "Kai Waade" <kaiw@lefdal.no>
Date: 22. juni 2021 15:10
To: <rhoabo@online.no>
Subject: Effektforbruk

Hei

Viser til befaring angående strømforbruk og spørsmål rundt dette.

Vil gjøre oppmerksom at boligsameiet har kun 3x80A som Overlastvern (plassert i skapet ute)
Målervern er en justerbar bryter som kan justeres opp til 160A.
Vi søkte om oppgradering til 160A da den nye tavla ble montert men dette ble avslått av Hafslund nett den gangen.
Begrunnelse var kapasitet i transformator og nettkabler som lå i gata.

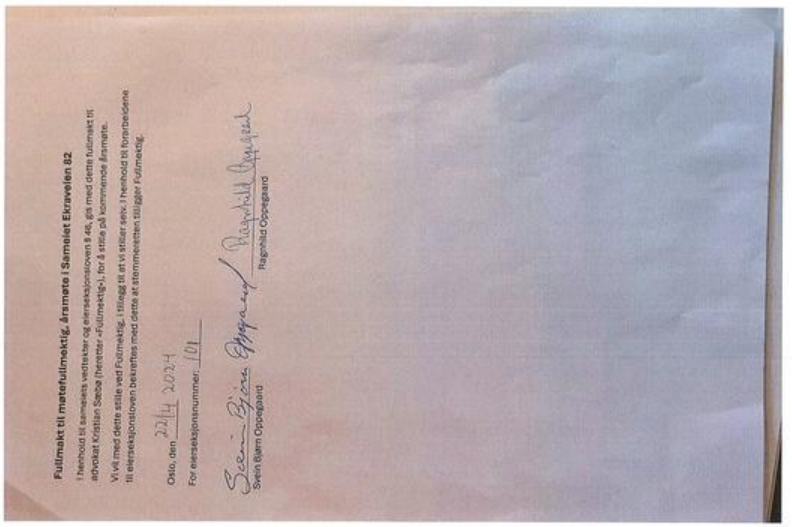
Om det har skjedd noe med dette etter den tid, er utenfor vår viten.

Bekrefter samtidig at strøm til tilbygg i leiligheten til Svein B. Oppegård er hentet via deres måler / hovedsikring.
Tilførsel er hentet etter måler og ført ned til en underfordeling i deres kjellerbod.
Strømforbruk belastes denne leiligheten.

Med vennlig hilsen
Kai Waade
Serviceleder Bærum
Prosjektleder
Service / Ettermarked
LEFDAL
Mob: 97123206 |Sentralbord 67805800
Epost: kaiw@lefdal.no www.lefdal.no
NB: Vi har flyttet inn i nye lokaler i Fornebuveien 11-13, 1366 LYSAKER

24.06.2021

52



Fullmakt til møtefullmektig, årsmøte i Sameiet Ekraveien 82

I henhold til sameiets vedtekter og eierseksjonsloven § 46, gis med dette fullmakt til advokat Kristian Sæbø (heretter «Fullmektig»), for å stille på kommende årsmøte.

Vi vil med dette stille ved Fullmektig. I tillegg til at vi stiller selv: I henhold til forarbeidene til eierseksjonsloven bekreftes med dette at stemmeretten tilligger Fullmektig.

Oslo, den 22/4 2024

For eierseksjonsnummer: 101

Svein Bjørn Oppegaard

Ragnhild Oppegaard

53

FULLMAKT

Undertegnede Dennis Kavli gir med dette advokat Just Finne fullmakt til å representere meg på årsmøtet den 7.mai 2024 i eierseksjonssameiet Ekraveien 82, jfr eierseksjonsloven § 46 tredje ledd.

Fullmakten omfatter rett til å uttale seg og å avgi stemme på mine vegne.

Oslo, den 7. mai 2024

Dennis Kavli

54

Bente-Marie Nørgård

Fra: caroline@byggsor.no
Sendt: mandag 20. mai 2024 10:42
Til: Bente-Marie Nørgård
Emne: Fwd: Sv: Saker til årsmøte - Til sak 5 a

Hei

Her kommer sak fra Dennis vedr sak 5 a

mvh
Csroline

---------- Videresendt melding ----------
Fra: Dennis Leonard Kavli <d-leonk@online.no>
Dato: 19. mai 2024 kl. 23:15 sentraleuropeisk sommertid
Emne: Sv: Saker til årsmøte - Til sak 5 a
Til: caroline@byggsor.no, Ragnhild og Svein Oppegaard <rhosbo@online.no>, Sissel Fjell <sissel1.fjell@gmail.com>, marithelleberg@hotmail.com, andreas.rorvik1969@gmail.com

Hei
Jeg oppdaget ikke denne E-posten før jeg ble varslet om den av Svein og Ragnhild i dag - trolig oppdaget jeg den ikke selv siden det bare sto "Saker til årsmøtet" som overskrift på E-posten og dermed også på oversiktsiden over innkomne E-poster.
Det ville vært bedre om overskriften var: **"Ny dato for ordinært årsmøte blir torsdag 30 mai 2024 kl 18-20 i hobbyrommet"**

Heldigvis var min advokat Just Finne, så svært raus at han brukte en god del tid av sin pinseferie i dag til å drøfte saken med meg. Etter drøftingen med Just er dette mitt svar innen 19. mai 2024 til denne innkallingen:

55

Til sak 5 a:

Forslag fra Dennis Kavli:

Utvidelse av enkelte seksjoners bruksareal på bekostning av fellesarealene er en så viktig sak at den - både ut fra eierseksjonslovens bestemmelser og av hensyn til godt naboskap - bare kan besluttes ved enstemmighet.

Det materialet som til nå er fremlagt er mangelfullt; basert på ufullstendige tegninger, uheldige løsninger og uten kostnadsanalyser eller gjennomføringsplan og uten forsøk på å finne en omforent løsning. Saken utsettes, og årsmøtet oppfordrer seksjonseierne til å forhandle konstruktivt videre i forsøk på å se om det er mulig å nå frem til en omfordeling av arealene som alle seksjonseierne kan slutte seg til.

Når saken i så tilfelle fremmes på nytt - eventuelt i ekstraordinært – årsmøte, bør det også foreligge en beskrivelse av tekniske løsninger (vann/avløp/el mv), samt hvilke kostnader som skal belastes sameiet eller den enkelte seksjonseier. Så langt som mulig bør det også gjennomføres en forhåndskonferanse med PBE-etaten. I tilfelle det oppnås enighet om en felles løsning, må det også foreligge forslag til fremdriftsplan og budsjett.

Vennlig hilsen

Dennis Kavli

Den Tue, 14 May 2024 21:15:04 +0200, <caroline@byggsor.no> skrev:

Ny dato for ordinært årsmøte blir torsdag 30 mai 2024 kl 18-20 i hobbyrommet.

Frist for innlevering av evt. nye forslag som den enkelte eier ønsker behandlet på årsmøtet er satt til **senest 19 mai.**

For å sikre en effektiv og god behandling av saker som ønskes behandlet av årsmøtet er det ønskelig at

-det går klart frem at saken ønkes behandlet av årsmøtet
-forslagsstiller formulerer et konkret forslag til vedtak

Forslag sendes til styreleder i Sameiet Ekraveien 82:

55

Caroline M. Nielsen Nes
E-post: caroline@byggsor.no

BankID Signing
Sissel Fjell
2024-06-05

BankID Signing
Bente-Marie Nørgård
2024-06-07

BankID Signing
Marit Helleberg
2024-06-08

Protokoll fra sameiermøtet i Sameiet Ekraveien 82

Tid: 30. mai 2024
Kl.: 18.00 – 20.00
Sted: i Kjelleren, Ekraveien 82

1. Konstituering

a) Valg av møteleder:
Bente-Marie Nørgård ble valgt som møteleder.

b) Valg av referent
Bente-Marie Nørgård ble valgt til referent

c) Registrering
Til stede: Svein Oppegård sammen med fullmektig Kristian Sæbø, Marit Helleberg, Sissel Fjell, Bjørn-Tommy Solheim/Caroline M. Nielsen, Dennis Kavli og Andreas Rørvik ved fullmektig Caroline M- Nielsen.

Fra forretningsfører møtte advokat Bente-Marie Nørgård

d) Godkjenning av innkalling og sakliste
Innkalling og sakliste ble godkjent

e) Valg av to til å undertegne protokollen
Marit Helleberg og Sissel Fjell ble valgt til å undertegne protokollen.

2. Styrets årsberetning for 2023

Vedtak: Årsberetning for 2023 ble tatt til etterretning.

3. Regnskap for 2023

Vedtak: Regnskap for 2023 ble vedtatt.

4. Budsjett for 2024

Vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2024 ble godkjent.

5. Innkommende saker

a) Fordeling av fellesarealer og reseksjonering

Forslag til vedtak:
Fellesarealet fordeles i hht tegninger på side 17 og 19 i innkallingen. Dersom Plan- og bygningsetaten gir tillatelse til å gjennomføre tiltakene, skal det innkalles til nytt årsmøte for å vedta reseksjonering og nye eierbrøker.
Alle omkostninger forbundet til søknaden betales av de aktuelle eierne.

Kostnadene til ombygging av loft betales av de seksjonseierne i 2. etasje som bygger ut loftet.

Kostnadene med etablering av nytt vaskerom i kjelleren bekostes av de sameierne som nå får utvidet sin seksjon (2, 3, 4, 5 og eventuelt 6)

Kostnaden med ombygging av kjellerarealet til egen bolig, betales av de seksjonseierne som foretar ombyggingen.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 4 mot 2 stemmer.

Advokat Kristian Sæbø ville ha protokollført at Oppegård vil ta ut stevning får å få kjent vedtaket ugyldig.

b) Endring av vedtekter basert på forslag fra Huseiernes Landsforbund

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

c) Endring av husordensregler basert på forslag fra Huseiernes Landsforbund

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5b) Fastsettelse av dag for dugnad

Vedtak: Det blir dugnad 22. og 23. juni.

Oppgaver som skal utføres på dugnaden:

a) Rensing av takrenner
b) Rydde i fellesområder / merking av egne ting
c) Sette opp hekk/gjerde mot Ekraveien 84
d) Tømme kompostbingen
e) Utvide parkeringsplasser
f) Etablere markterrasse hvor dagens benk står i dag

5c) Vedlikehold

a) Utskifting av vinduer. Seksjon 202 trenger å skifte vinduer, kan dette ordnes individuelt av hver enkelt sameier som ønsker å skifte vinduene, slik at det ikke blir felles anliggende.

Vedtak: Enstemmig vedtatt at den enkelte kan skifte vinduer i egen seksjon for egen regning.

b) Utbedre terrasser – to av terrassene trenger utbedring, seksjon 101 og 203. Foreslår å få en takstmann som takserer skadene og får et kostnadsestimat på det som må utbedres.

Vedtak: Enstemmig vedtatt. Dersom rekkverkene på eksisterende terrasse skiftes, skal sameierne først bli enige om hvordan de nye rekkverkene skal se ut.
c) Kjøp av felles tørketrommel

Vedtak: Enstemmig vedtatt å kjøpe ny tørketrommel

d) Avvikle betalingsordning i vaskekjeller

Vedtak: Enstemmig vedtatt å avvikle betalingsordningen.

5.4 Innmeldte saker fra Svein Oppegård

a) Flytte sak 4 budsjett til etter at sakene i pkt 5 er vedtatt.

Frafalt.

b) Oppfølging/etterlevelse av sameiets vedtekter og husordensregler

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar å pålegge styreleder å følge opp følgende:*

- *At vedtektenes § 3-4 overholdes.*
- *At vedlikeholdspliktene som tilligger Sameiet overholdes.*
- *At det anskaffes ny tørketrommel.*
- *At vaktmestertjenestene skal fungere tilfredsstillende, eventuelt ved bytte av leverandør.*
- *At varmetap fra uisolerte rør i kjeller, utbedres slik at de blir isolerte.*
- *At det etableres glava for isolasjon av gulv på loftet*

Vedtak: Avvist med 4 mot 2 stemmer.

c) Vedrørende valg av Oppegaard som styremedlem

Forslag til vedtak: *Årsmøtet protokollerer at det under forrige årsmøte ikke ble foretatt valg av Svein Oppegaard som styremedlem, og at det ikke skal anses som at han har vært styremedlem i denne perioden.*

Vedtak: Enstemmig vedtatt

d) Utbedring av veranda tilhørende leilighet 101 og 204

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at styreleder skal følge opp og besørge utbedring av skade på veranda for leilighet 101 og 204, senest innen 1. juli 2024.*
Endret dato til: innen vinteren 2024.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

e) Oppfølging av saker vedtatt av ekstraordinært årsmøte 16.08.23

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at styret besørger utarbeidelse av en vedlikeholdsplan for sameiet, innen 1. juni 2024. I vedlikeholdsplanen skal alle fremtidige utredninger, utbedringer og/eller anskaffelser beskrives, med kostnadsestimat og dato for gjennomføring.*

Vedtak: Dette er allerede gjort og er lagret i Lettstyrt.

f) Utbedring av hullene i fasadepusssen på veranda i leilighet 204

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at styret skal følge opp utbedring av hullene i fasadepussen på veranda i enhet 204.*

Vedtak: Enstemmig vedtatt

g) Dokumentasjon på begrensning på utnyttelse av grunnareal på 30 kvm må fremlegges

Frafalt

h) Disponering av fellesareal «bomberommet»

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at styret må følge opp og gjennomføre, eventuelt pålegge sameiedeltakerne rydding og fjerning av alle unødvendige gjenstander fra fellesarealet, innen 1. juni 2024. Der det er kjent hvilke sameiedeltakere som er ansvarlig for eventuelle kostnader ved dette, skal styret besørge inndrivelse av eventuelle utlegg overfor disse.*
Endret dato til: innen 1. oktober.

Vedtak: Dette står på planen for dugnaden og blir utført i den forbindelse.

i) Ny dør til fyrrom og reparasjon/utskifting av låskasser til kjellerdør

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at styret innen 1. juni 2024 skal besørge montering av ny dør til fyrrom, samt reparasjon/utskiftning av låsekasser til kjellerdører slik at disse automatisk låses når dørene lukkes.*
Endret dato til innen 1. oktober.

Vedtak: Forslaget avvist med 4 mot 2 stemmer.

j) Vedtak fra årsmøte 21.04.22 som nekter Stine Oppegaard å opptre på vegne av Svein og Ragnhild Oppegaard kjennes ugyldig

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at tidligere vedtak om å nekte Stine Oppegaard å opptre på vegne av Svein og Ragnhild Oppegaard kjennes ugyldig.*

Vedtak: Forslaget avvist med 4 mot 2 stemmer.

k) Tidligere vedtak som anklager at Svein og Ragnhild Oppegaard stjeler strøm fra sameiet frafalles om ubegrunnede.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet vedtar at tidligere anklager om at Svein og Ragnhild Oppegaard «stjeler strøm» fra sameiet frafalles som ubegrunnede.*

Vedtak: Forslaget avvist med 3 mot 2 stemmer. Det var 1 blank stemme.

l) Frist for å avholde årsmøte

Frafalt.

m) Frist for å sende ut protokoller

Forslag til vedtak: *Årsmøtet beslutter at det settes frist på 10 dager etter endt årsmøte, til å sende ut ferdig undertegnet protokoll.*

Vedtak: Forslaget avvist med 4 mot 2 stemmer.

6. Valg av styre

Følgende styre ble valgt:

Styreleder:	Caroline M. Nielsen
Styremedlemmer:	Marit Helleberg
	Sissel Fjell

Årsmøtet ble avsluttet kl. 20.40

Marit Helleberg
Sign

Sissel Fjell
Sign

Bente-Marie Nørgård (ref. – *sign.)*

Innkalling og saksliste til ekstraordinært årsmøte i Ekraveien 82

Tid: Onsdag 6. november kl. 18.00

Sted: I Kjellerlokalene i Ekraveien 82

Saksliste:

1. **Konstituering**
    a. Registrering
    b. Godkjenning av innkalling og saksliste
    c. Valg av møteleder
    d. Valg av referent
    e. Valg av to til å undertegne protokollen

2. **Utbedring og oppgradering av terrasser**

Av hensyn til sameiets økonomiske situasjon fremmer styret forslag om å utsette utbedring av terrassen til seksjon 101 til neste vår. Alle terrassene i sameiet må utbedres/oppgraderes. Det vil bli mer økonomisk lønnsomt å ta utbedringer og oppgradering av alle terrasser under ett. Det blir innhentet tilbud på utbedring av samtlige terrasser. Alle seksjonseiere må være forberedt på å dekke sin andel av kostnadene med utbedring/oppgradering.

Forslag til vedtak: Oppgradering/utbedring av terrasser utsettes til vår 2025.

Vel møtt

For styret i Ekraveien 82

Caroline Nes
styreleder

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ekraveien 82

Tid: 6. november 2024
Kl.: 18.00
Sted: i Kjelleren, Ekraveien 82

1. Konstituering

a) Registrering
Til stede: Svein Oppegård med fullmektig Ellen Kristine Oppegård, Marit Helleberg, Sissel Fjell, Bjørn-Tommy Solheim/Caroline M. Nielsen og Andreas Rørvik ved fullmektig Caroline M- Nielsen.

Fra forretningsfører møtte advokat Bente-Marie Nørgård

b) Godkjenning av innkalling og sakliste
Innkalling og sakliste ble godkjent

c) Valg av møteleder:
Bente-Marie Nørgård ble valgt som møteleder.

d) Valg av referent
Bente-Marie Nørgård ble valgt til referent

e) Valg av to til å undertegne protokollen
Bjørn-Tommy Solheim og Marit Helleberg ble valgt til å undertegne protokollen.

2. Utbedring og oppgradering av terrasser

Av hensyn til sameiets økonomiske situasjon fremmer styret forslag om å utsette utbedring av terrassen til seksjon 101 til neste vår. Alle terrassene i sameiet må utbedres/oppgraderes. Det vil bli mer økonomisk lønnsomt å ta utbedringer og oppgradering av alle terrasser under ett. Det blir innhentet tilbud på utbedring av samtlige terrasser. Alle seksjonseiere må være forberedt på å dekke sin andel av kostnadene med utbedring/oppgradering.

Styrets forslag til vedtak: Oppgradering/utbedring av terrasser utsettes til vår 2025.

Styrets forslag til vedtak ble presisert til: Oppstart av oppgradering/utbedring av terrasser utsettes til vår 2025.

Sissel Fjell foreslo å stemme over følgende vedtak: Oppstart av oppgradering/utbedring av terasser påbegynnes i 2025.

Ellen Kristine Oppegård foreslo å stemme over følgende vedtak: Styret starter arbeidet med innhenting av anbud i januar 2025.

Styrets forslag fikk 1 stemme.

Sissel Fjells forslag fikk 3 stemmer

Oppegårds forslag fikk 1 stemme.

Vedtak:
Oppstart av oppgradering/utbedring av terasser påbegynnes i 2025.

Møtet ble hevet kl 18.25.

Tommy Solheim
Sign

Marit Helleberg
Sign

Bente-Marie Nørgård (ref. – *sign.)*

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER	RAPPORTEN UTARBEIDET
7795950:1	2025-02-05
RAPPORTSIDE	**UTSKRIFTSDATO**
1 av 2	2025-02-05
ANTALL SPORFILMER	**MERKING**
8	N/A

VIA
Radonmannen AS

RAPPORT ER SENDT TIL
caroline@byggsor.no

NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2025-01-27**.
De ble analysert **2025-02-02**.

Høyeste årsmiddelverdi

280 Bq/m³

280 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Caroline Nes*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Ekraveien 82
0757 Oslo

Høyeste måleverdi

367 Bq/m³

367 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

GÅRDSNR:	BRUKSNR:	BYGNINGSTYPE:	BYGGEÅR:	KJELLERTYPE:
		Blokkleilighet		

BYGGEMATERIALE
GRUNNMUR:

DRIFTTID VENT (H/D):

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
106 879 810 [Radtrak³⁸]	*2024-11-05 – 2025-01-10*	*leilighet H203*	*Soverom*	*2*	*Naturlig*	43 ± 10 Bq/m³	32 Bq/m³
107 236 549 [Radtrak³⁸]	*2024-11-05 – 2025-01-10*	*leilighet H203*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	55 ± 14 Bq/m³	41 Bq/m³
103 672 911 [Radtrak³⁸]	*2024-11-05 – 2025-01-10*	*Bomberom*	*Ikke oppholdsrom*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	367 ± 44 Bq/m³	**280 Bq/m³**
102 148 046 [Radtrak³⁸]	*2024-11-05 – 2025-01-10*	*Sykkelrom*			*Vet ikke/Annet*	324 ± 40 Bq/m³	**240 Bq/m³**
103 562 641 [Radtrak³⁸]	*2024-11-06 – 2025-01-10*	*Vaskekjeller*	*Ikke oppholdsrom*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	117 ± 16 Bq/m³	87 Bq/m³
105 428 742 [Radtrak³⁸]	*2024-11-06 – 2025-01-10*	*leilighet 102*	*Annet oppholdsrom*	*1*	*Naturlig*	29 ± 6 Bq/m³	21 Bq/m³
106 874 548 [Radtrak³⁸]	*2024-11-06 – 2025-01-10*	*hobbyrom*	*Ikke oppholdsrom*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	147 ± 20 Bq/m³	**110 Bq/m³**
103 959 524 [Radtrak³⁸]	*2024-11-06 – 2025-01-10*	*kjøkken leil 103*	*Annet oppholdsrom*	*1*	*Naturlig*	37 ± 8 Bq/m³	27 Bq/m³

Kommentar til målingen

Susanne Niklasson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories	Radonova Laboratories	45 85 07 00	Org nr: 556690-0717
Södra Depågatan 2	Box 6522	kundeservice@radonova.no	VAT nr: SE556690071701
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN	SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN	www.radonova.no	Bank giro: 987-5030

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER	RAPPORTEN UTARBEIDET
7795950:1	2025-02-05
RAPPORTSIDE	**UTSKRIFTSDATO**
2 av 2	2025-02-05
ANTALL SPORFILMER	**MERKING**
8	N/A

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m³. Resultatet gjelder kun for prøven slik den er mottatt av laboratoriet.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m³

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222
Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger
Statens strålevern, 2015, Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager

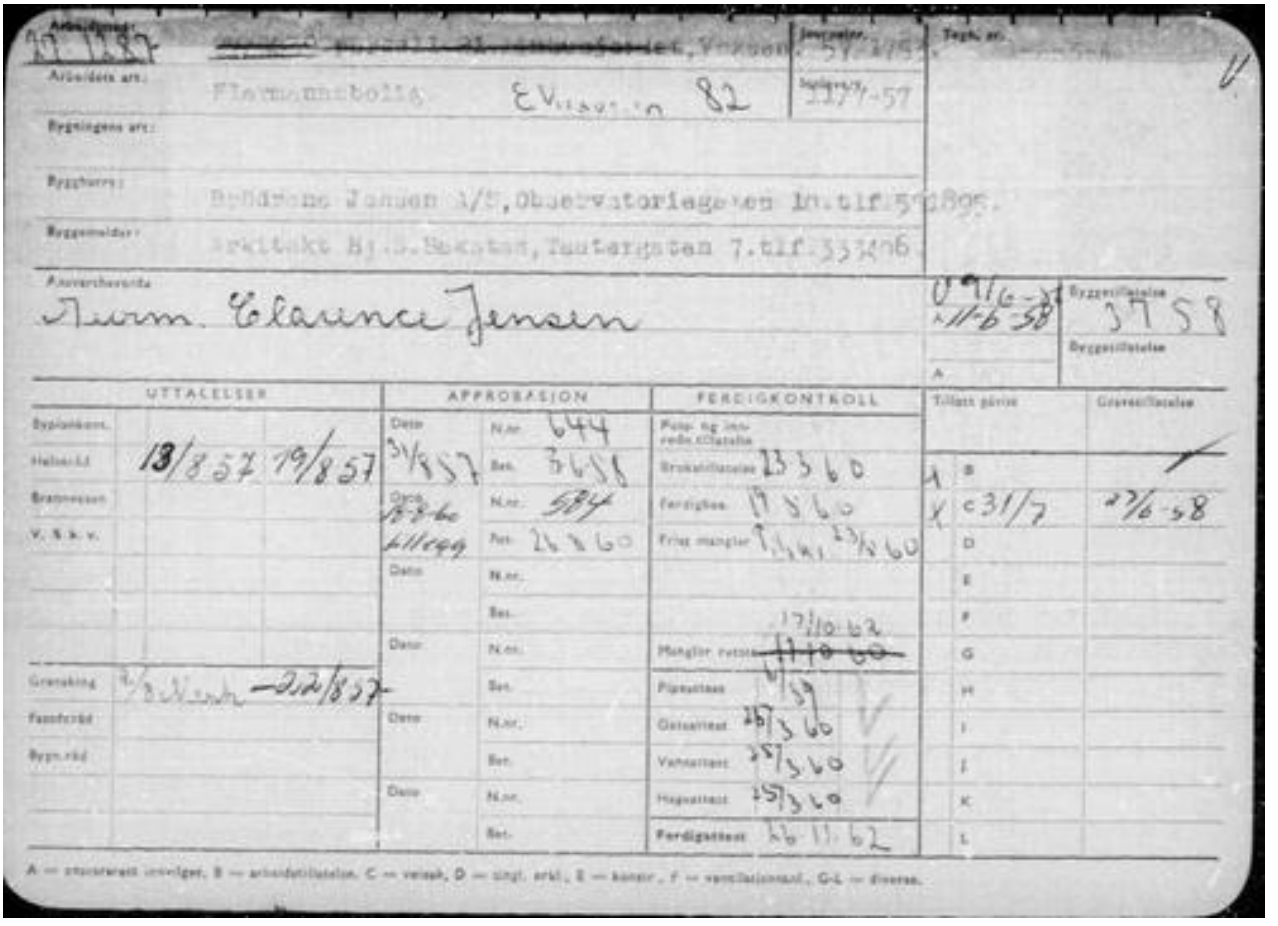
Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene.
Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.

ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories	Radonova Laboratories	45 85 07 00	Org nr: 556690-0717
Södra Depågatan 2	Box 6522	kundeservice@radonova.no	VAT nr: SE556690071701
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN	SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN	www.radonova.no	Bank giro: 987-5030



Arbeidsnr. 39 1387

Arbeidets art: Flermannsbolig EV[illegible]veien 82

Byggingens art:

Byggherre: Bygdrene Jensen A/S, Observatoriegaten 1n. tlf. 59[illegible]

Byggemelder: Arkitekt Bj. S. Bakstad, Tautragaten 7. tlf. 33[illegible]

Ansvarshavende: Norm. Clarence Jensen

Journalnr. 57-1[illegible]

Tegn. nr. 5-6

Byggetillatelse 1-11-6-58

Byggetillatelse 3758

Byggetillatelse

A

UTTAKELSER		APPROBASJON			FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist	Gravetillatelse
Byplankons.		Dato	N.nr	644	Plass og inn-redn.tillatelse			
Helsenemnd	13/8 57 19/8 57	31/8 57	Bet.	3658	Brukstillatelse	23 3 60	1 B	~~X~~
Brannvesen		28-3-60	N.nr.	584	Ferdigbef.	19 8 60	X C 31/7	27/6-58
V. S. A. V.		4-11-59	Bet.	26 8 60	Frist mangler	1.11.61 23/8 60	D	
		Dato	N.nr.				E	
			Bet.			17/10 62	F	
		Dato	N.nr.		Mangler rettes	~~17/10 60~~	G	
Grunnboking	8/8 Nesh - 22/8 57		Ber.		Pipeattest	6/39	H	
Fasaderåd		Dato	N.nr.		Gassattest	25/3 60	I	
Bygn.råd			Ber.		Vannattest	25/3 60	J	
		Dato	N.nr.		Høyattest	25/3 60	K	
			Ber.		Ferdigattest	26 11 62	L	

A = utstakingsattest innvilget, B = arbeidstillatelse, C = varsel, D = sing. arkl., E = kontr., F = ventilasjonsatt., G-L = diverse.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200110253 6

Fyringservice AC
Postboks 133
1921 SØRUMSAND

KOPI

Dato: 06 MAI 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200110253-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Stølan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EKRAVEIEN 82	Eiendom:	27/1287
Tiltakshaver:	Ekraveien Boligsameie	Adresse:	Ekraveien 82, 0757 OSLO
Søker:	Fyringservice AC	Adresse:	Postboks 133, 1921 SØRUMSAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
saksbehandler

KOPI: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon. 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro 6003.05 58920
Org nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo Murmesterbedrift AS
Sinsenveien 53 D
0585 OSLO

Dato: 26.02.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201205535-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EKRAVEIEN 82	Eiendom:	27/1287/0/0
Tiltakshaver:	Raghild Oppegaard	Adresse:	Ekraveien 82, 0757 OSLO
Søker:	Oslo Murmesterbedrift AS	Adresse:	Sinsenveien 53 D, 0585 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - EKRAVEIEN 82

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 25.02.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

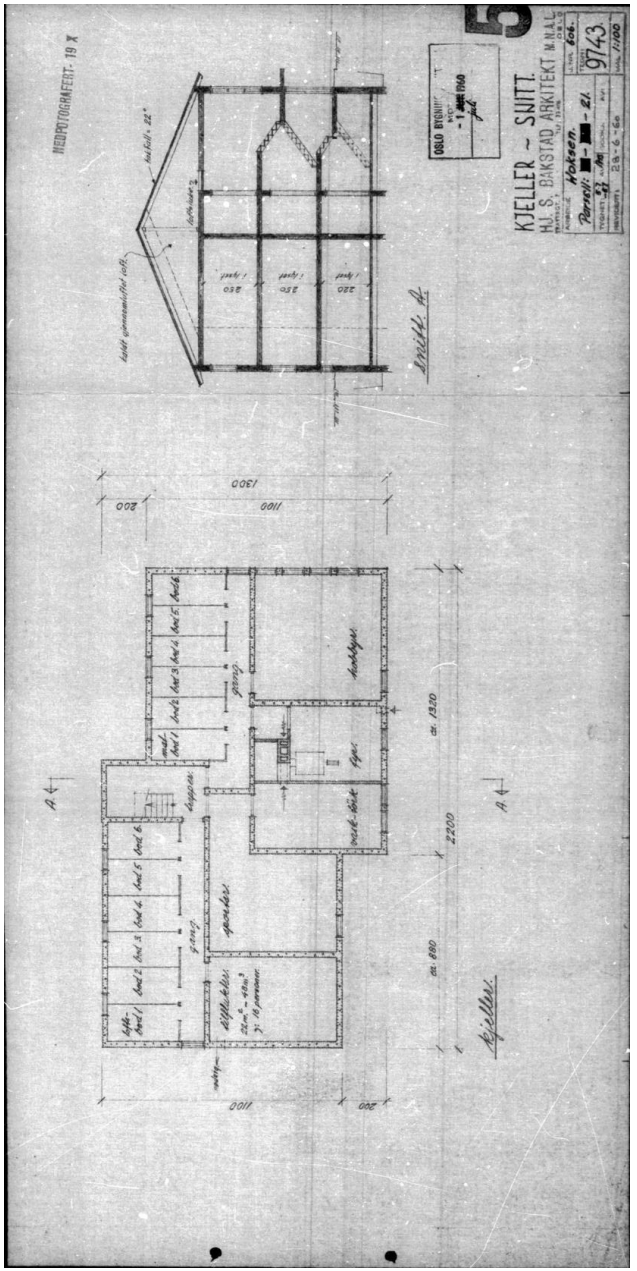
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

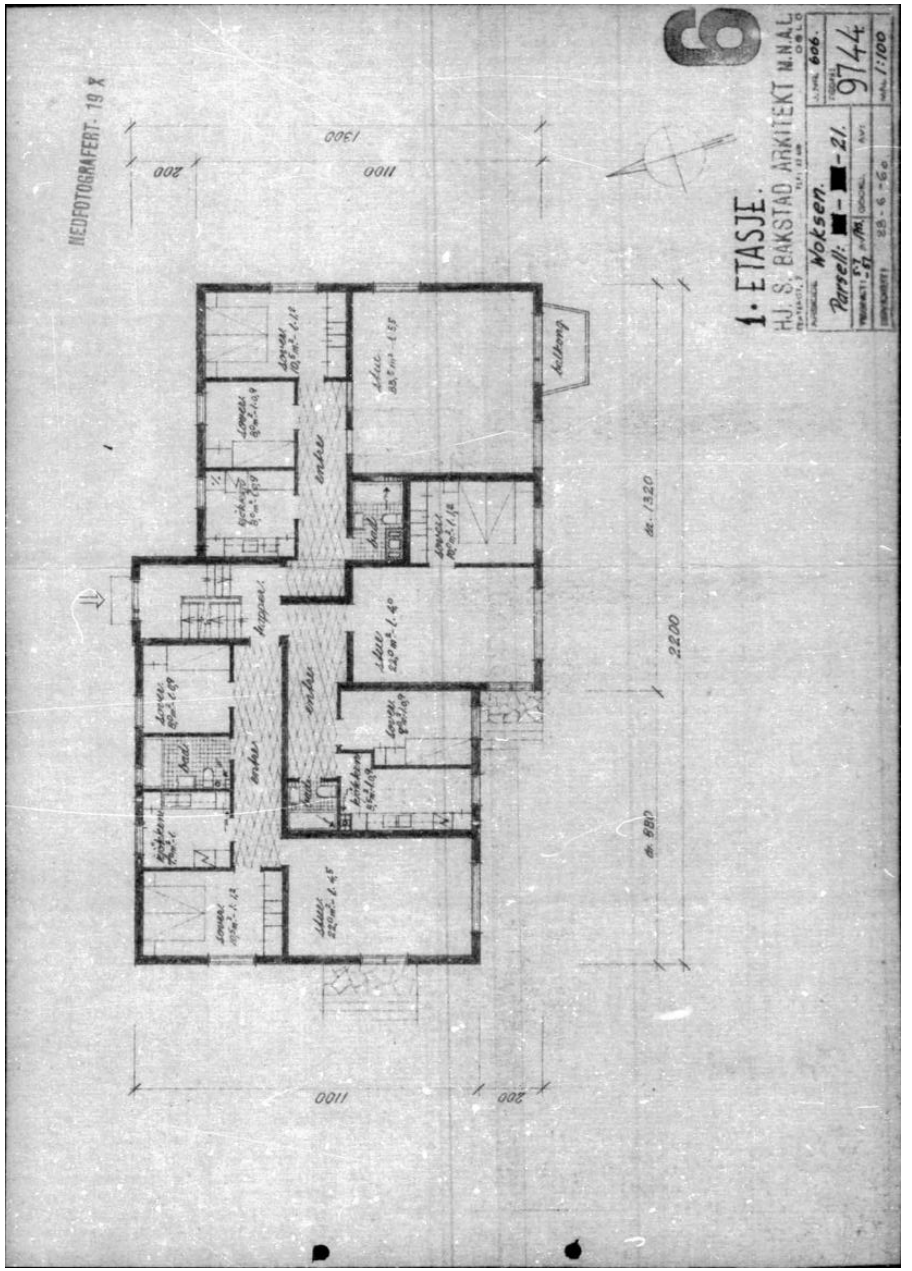
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.02.2013 av:

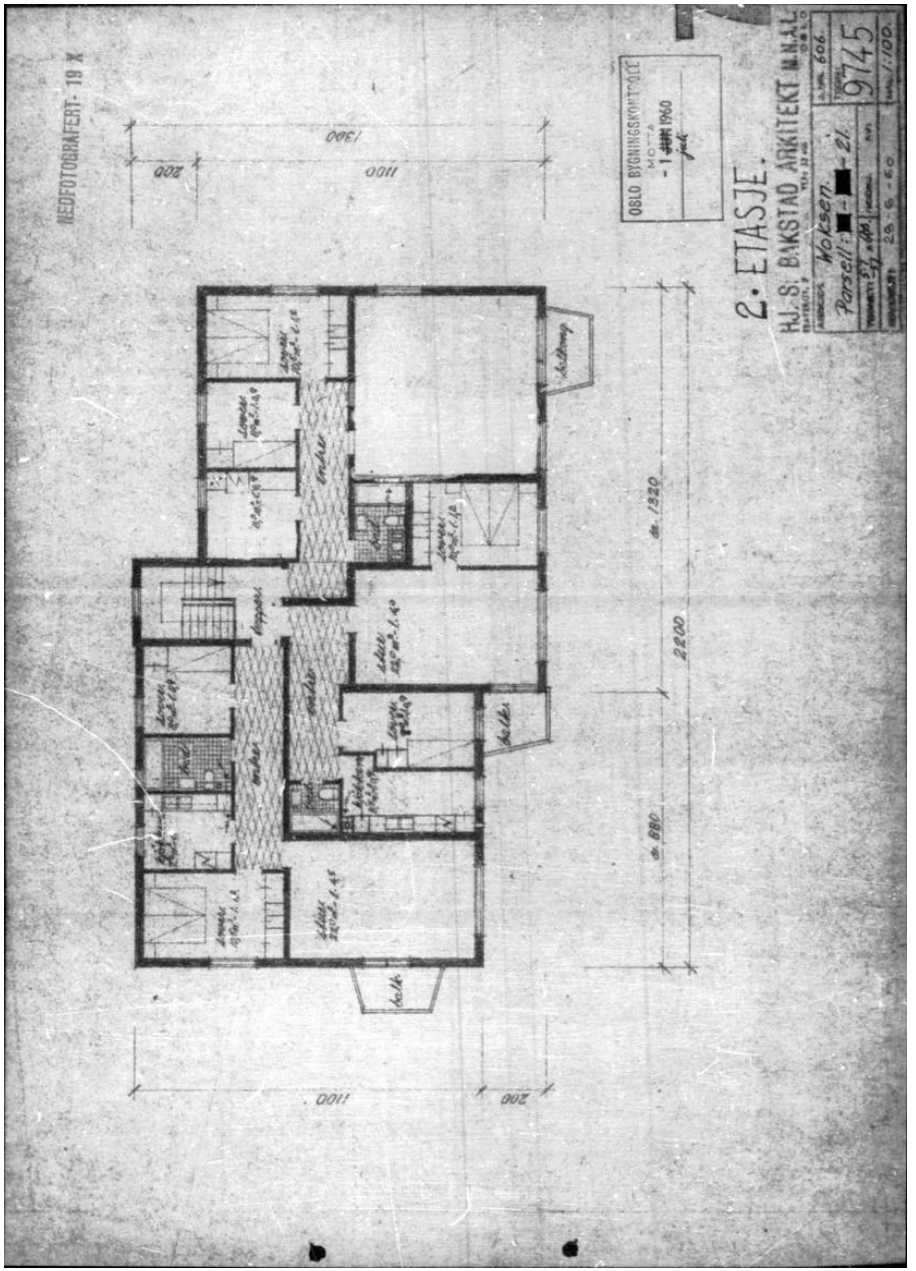
Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

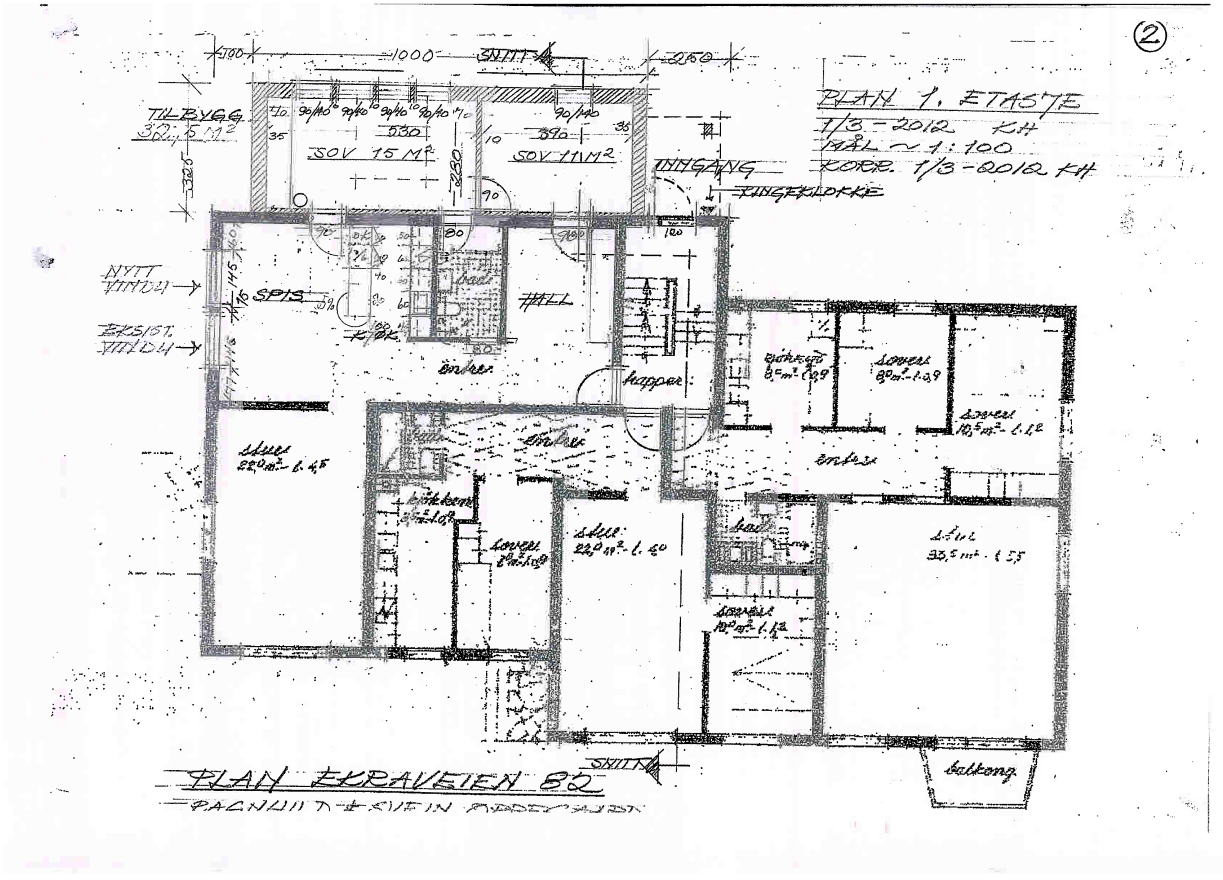
Kopi til:
Raghild Oppegaard, Ekraveien 82, 0757 OSLO, rhosbo@online.no

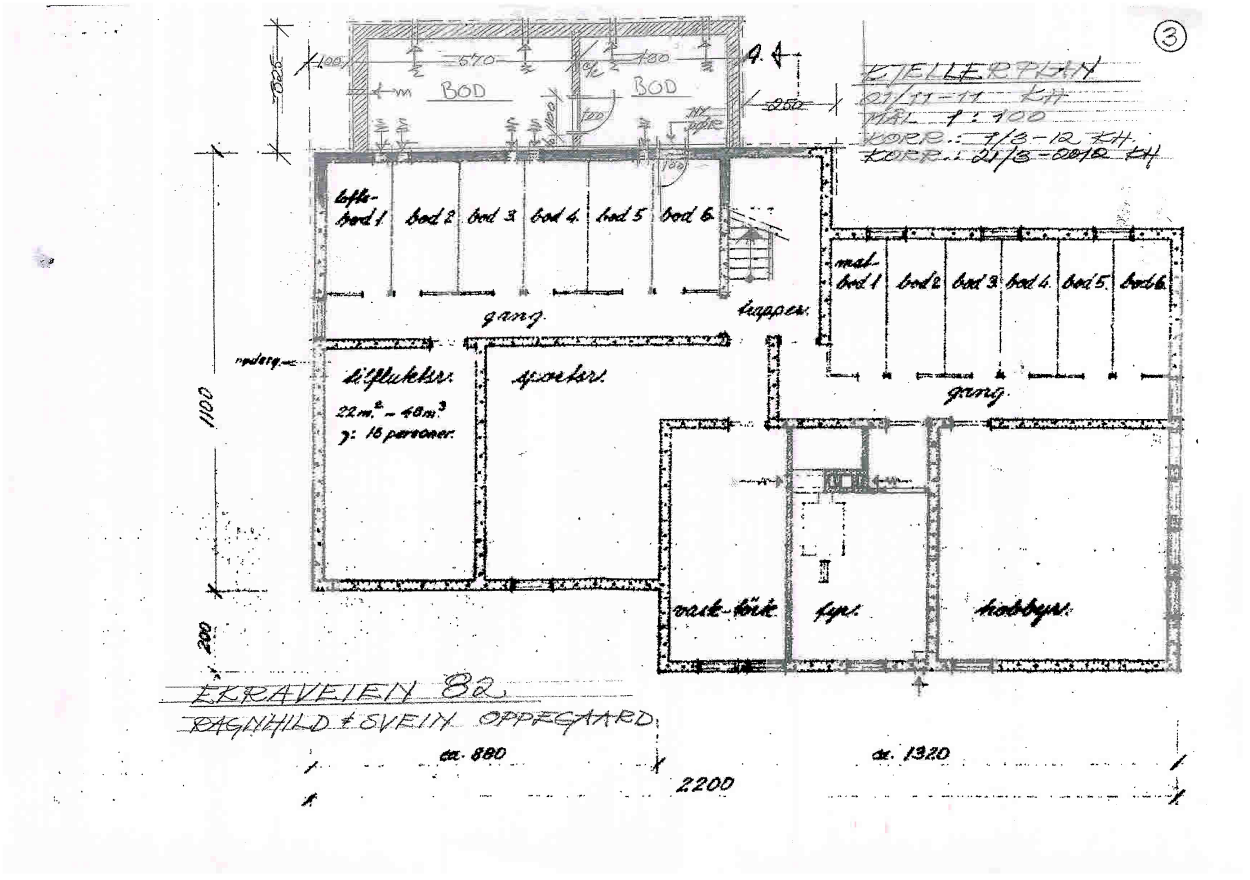
Vedlegg: Orientering om klageadgang

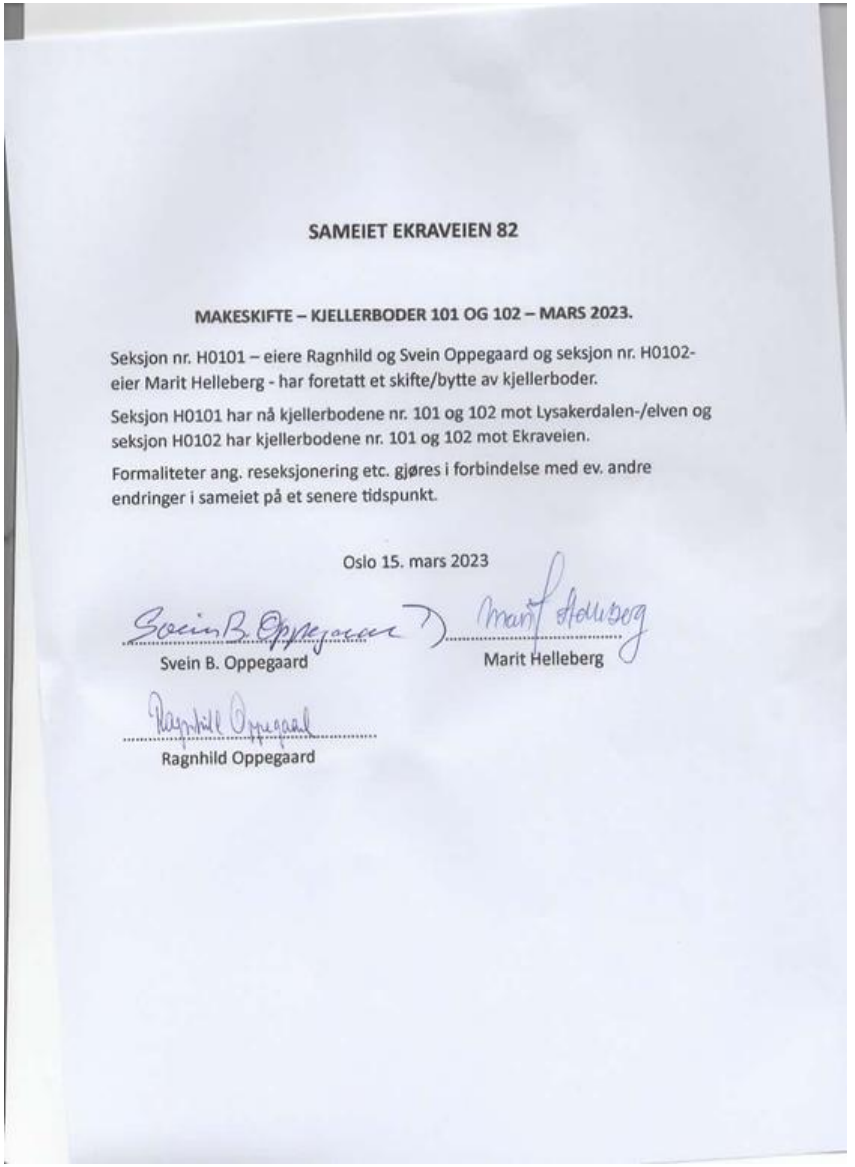

5
KJELLER – SNITT.
HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.
OSLO
Nr. 606.
Parsell: – 21.
Tegn. nr. 9743
Målest. 1:100
OSLO BYGNINGSRÅD
– 1 JUNI 1940
MEDFOTOGRAFERT: 19 X
Kjeller.


6
1. ETASJE.
HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.
OSLO
Nr. 606.
Parsell: – 21.
Tegn. nr. 9744
Målest. 1:100
MEDFOTOGRAFERT: 19 X
1100
200
1300
2200
ca. 1320
ca. 880
Soverom
Stue
Kjøkken
Bad
Entrè
Balkong


REDFOTOGRAFERT - 19 X
OSLO BYGNINGSKONTOR
- 1 1960
2. ETASJE.
HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.
Parsell: 21.
9145
1100
200
1320
2200
880


②
PLAN 1. ETASJE
1/3 - 2012 KH
MÅL ~ 1:100
KORR. 1/3 - 2012 KH
TIL RYGG.
SOV. 15 M²
SOV 15 M²
SOV 11 M²
INNGANG
YTTERDØRKIE
NYTT VINDU
EKS/ST. VINDU
SPIS
HALL
entrer
trapper
bad
bad
bad


③
KJELLERPLAN
07/11-11 KH
MÅL 1:100
KORR.: 7/3-12 KH
KORR.: 21/5-0012 KH
BOD
BOD
4.
950
570
100
100
100



SAMEIET EKRAVEIEN 82

MAKESKIFTE – KJELLERBODER 101 OG 102 – MARS 2023.

Seksjon nr. H0101 – eiere Ragnhild og Svein Oppegaard og seksjon nr. H0102- eier Marit Helleberg - har foretatt et skifte/bytte av kjellerboder.

Seksjon H0101 har nå kjellerbodene nr. 101 og 102 mot Lysakerdalen-/elven og seksjon H0102 har kjellerbodene nr. 101 og 102 mot Ekraveien.

Formaliteter ang. reseksjonering etc. gjøres i forbindelse med ev. andre endringer i sameiet på et senere tidspunkt.

Oslo 15. mars 2023

Svein B. Oppegaard

Marit Helleberg

Ragnhild Oppegaard

Avtale om omgjøringer av fellesareal

Den 30. mai 2024 ble det gjennomført årsmøte i Sameiet Ekraveien 82 (heretter «Sameiet»).

Under sak 5a ble det med 4 mot 2 stemmer vedtatt at deler av fellesarealet skal tillegges enkelte sameieres seksjoner. Det hitsettes fra det aktuelle vedtaket:

a) Fordeling av fellesarealer og reseksjonering

Forslag til vedtak: Fellesarealet fordeles i hht tegninger på side 17 og 19 i innkallingen. Dersom Plan- og bygningsetaten gir tillatelse til å gjennomføre tiltakene, skal det innkalles til nytt årsmøte for å vedta reseksjonering og nye eierbrøker. Alle omkostninger forbundet til søknaden betales av de aktuelle eierne.

Kostnadene til ombygging av loft betales av de seksjonseierne i 2. etasje som bygger ut loftet. Kostnadene med etablering av nytt vaskerom i kjelleren bekostes av de sameierne som nå får utvidet sin seksjon (2, 3, 4, 5 og eventuelt 6) Kostnaden med ombygging av kjellerarealet til egen bolig, betales av de seksjonseierne som foretar ombyggingen.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 4 mot 2 stemmer. Advokat Kristian Sæbø ville ha protokollført at Oppegård vil ta ut stevning får å få kjent vedtaket ugyldig.

Svein Oppegaard protesterte mot at det blir fattet vedtak uten at det eksisterer målsatte tegninger.

Oppegaard gav uttrykk for at vedtaket vil medføre stevning i sakens anledning.

I etterkant er det også fastholdt av Oppegaard at vedtaket, slik det er beskrevet i protokollen etter årsmøtet, ikke samsvarer med det vedtak som faktisk ble lest opp av møteleder, forretningsfører advokat Bente-Marie Nørgård, før avstemningen under selve årsmøtet. Dette basert på lydopptak gjort under årsmøtet. Dette er ellers ikke dokumentert.

For å unngå en rettslig behandling i tråd med det som er beskrevet ovenfor, har det foregått forhandlinger i etterkant. Forhandlingene har ledet til enighet om endring av årsmøtevedtaket sak 5a.

Det er nå enighet om følgende:

1. Følgende fellesareal fordeles mellom de respektive sameierne:
    a. For loftet; Slik det fremkommer av vedlagte skisse til denne avtale. Opprinnelig side 17 i innkalling til årsmøtet.

    b. For kjelleren; Slik det fremkommer av vedlagte skisse til denne avtale (utarbeidet av siv.ark Pål Guthorm Kavli, datert 28.05.24, rettet 10.6.24), presentert i etterkant av årsmøtet. Seksjon 1 beholder sine sammenslåtte boder slik de fremstår i dag (bredde 3,2 meter). Avtalen innebærer heller ingen endringer på tilbygg til seksjon 1 slik det fremstår i dag (32 m2/bredde 10 meter).
    c. Det skal etableres nytt vaskerom i kjelleren som presentert på skissen som nevnt i punkt b.
2. Ved tillatelse fra Plan- og bygningsetaten skal det innkalles til nytt årsmøte for å vedta reseksjonering og nye eierbrøker. Endelige tegninger sendes alle sameiere før søknad sendes.
3. Alle kostnader forbundet med tegninger, søknaden og alle kostnader tilknyttet omgjøring av fellesarealer, skal bekostes av de som får tillagt nytt areal etter denne avtalen. Dette gjelder også kostnader vedrørende etablering av nye fellesarealer, som flytting av vaskerommet i kjelleren, tilrettelegging av fyrrommet til tørk og lagerrom (ref. tidligere omtalt skisse av kjelleren). Arealet vil ved bruksendring legges til i eierbrøk og forutsetter reseksjonering som også må bekostes av de som får tillagt nytt areal.
4. Inntil det foreligger tillatelse fra Plan- og bygningsetaten skal fellesarealet kunne benyttes av alle, slik som det har blitt benyttet frem til nå.
5. Avtalepartene samtykker til at eier av seksjon 1 kan søke Plan- og bygningsetaten om å etablerer vinduer med lysbrønn i sin kjeller, i henhold til forskrifter for godkjenning som bruksareal. Tilsvarende også for tilkobling til vann- og avløp fra kjelleren for seksjon 1 sin bod og kjeller under tilbygg. Alle kostnader forbundet med søknad og utføring skal i så fall bekostes av eier av seksjon 1. Regler og retningslinjer fra Plan- og bygningsetaten skal følges. Det forutsettes, for eventuell bruksendring, etablert et tilfredsstillende avtrekkssystem for utlufting i denne del av kjelleren, bekostet av eier av seksjon 1. Arealet vil ved bruksendring legges til i eierbrøk og forutsetter reseksjonering som må bekostes av seksjon 1.

Ved denne avtale frafaller Oppegaard sitt varsel om stevning.

Signaturer som bekreftelse på denne avtalen:

Oslo, den 27/8-24

Caroline M. Nielsen

Bjørn-Tommy Solheim

Oslo, den 25/8-24

Marit Helleberg

Oslo, den 25/8-24

Sissel Fjell

Oslo, den _____

Svein Oppegaard

Ragnhild Oppegaard

Oslo, den 28/8-24

Dennis Kavli

Oslo, den 21/8-24

Andreas Rørvik

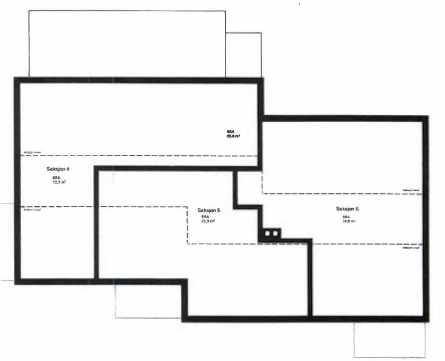
LOFTET ETTER FORDELING

Loftet deles mellom seksjon 4 og 5, som vist på bildet, med unntak av at tilgang til loft og vegger over trappesjakten blir som før, så lenge det er behov, men tilfaller seksjon 4 når behovet opphører.

Med årsmøtets tilslutning vil det bli søkt om å løfte taket slik at boarealet økes.

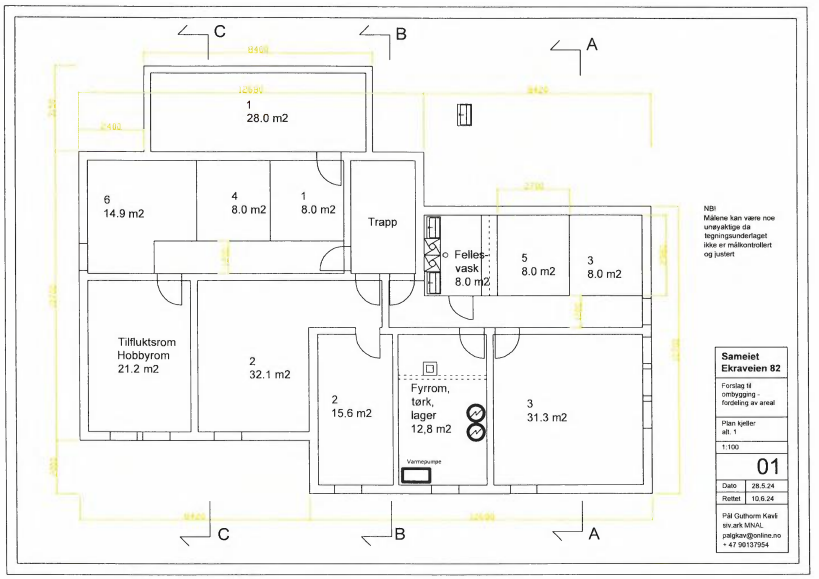
Dersom seksjon 6 ønsker det, kan seksjonen tilslutte seg prosjektet. Det må da påregnes kostnader i forbindelse med søknadsprosessen som bæres av hver seksjonseier.

Dersom seksjon 6 ikke ønsker å være med nå, vil det ikke bli søkt om bruksendring for den delen av loftet. Dette innebærer at det fortsatt er fellesareal, men slik at seksjon 6 på samme måte kan søke om bruksendring og ny reseksjonering senere.



Tegningene er ikke målbare – basert på overliggende og underliggende "avtrykk" av ekstisterende bruksenhet og følger brannveggene

5/21/2024 5


C
B
A
1
28.0 m2
6
14.9 m2
4
8.0 m2
1
8.0 m2
Trapp
Felles-
vask
8.0 m2
5
8.0 m2
3
8.0 m2
Tilfluktsrom
Hobbyrom
21.2 m2
2
32.1 m2
2
15.6 m2
Fyrrom,
tørk,
lager
12,8 m2
3
31.3 m2
Varmepumpe
NB!
Målene kan være noe
unøyaktige da
tegningsunderlaget
ikke er målkontrollert
og justert
Sameiet
Ekraveien 82
Forslag til
ombygging -
fordeling av areal
Plan kjeller
etl. 1
1:100
01
Dato
28.5.24
Rettet
10.6.24
Pål Guthorm Kavli
sn.ark MNAL
palgkav@online.no
+ 47 99137954



Innlemming av arealer:

Søknad om innlemming

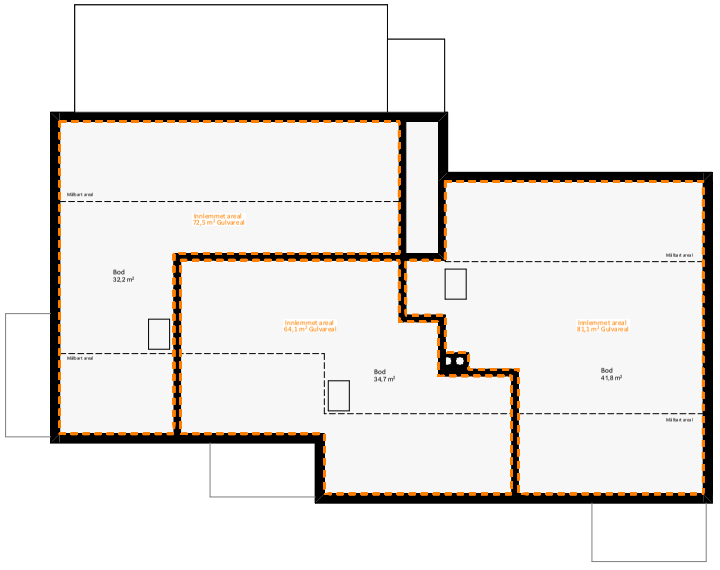
N

ARK

KVASS Arkitektur AS

Grenseveien 99, 0663 Oslo
Tlf.: 99 51 11 89
sondre@kvassarkitektur.no

TILTAKSHAVER: Sameiet Ekraveien 82	FASE: Søknad
PROSJEKT: Innlemming av kjeller- og loftsareal Ekraveien 82 0301 Oslo	PRO SIGNATUR: SB Kontroll PRO SIGNATUR: MC P
GNR./B NR.: 27/1287	M AL: 1:100
PROSJEKT NR.: 2023084 / TEGNINGS NR.: E-1	DATO: 08.01.2025
TYPE TEGNING: Ny Plan Kjeller - Innlemming	PAPIRSTØRRELSE: A3



Innlemming av arealer:

Søknad om innlemming

ARK
KVASS Arkitektur AS
Grenseveien 99, 0663 Oslo
Tlf.: 99 51 11 89
sondre@kvassarkitektur.no

TILTAKSHAVER: Sameiet Ekraveien 82	FASE: Søknad
PROSJEKT: Innlemming av kjeller- og loftsareal Ekraveien 82 0301 Oslo	PRO SIGNATUR: SB Kontroll PRO SIGNATUR: MC P
GNR./B NR.: 27/1287	M.fl.: 1:100
PROSJEKT NR.: 2023084 / TEGNINGS NR.: E-4	DATO: 08.01.2025
TYPE TEGNING: Ny Plan Loft - Innlemming	PAPIRSTØRRELSE: A3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/85/105
Uthentet 2025-02-13 10:35

15 JAN. 1960

Strømsmrk. Kr. 630 + Avgift.
Kassert den 9.58

F e s t e k o n t r a k t

Mellom undertegnede Brødrene Jensen A/S som utfestere og A/S Ekraveien 82 som festere, er opprettet følgende festekontrakt:

§ 1.

Brødrene Jensen A/S utfester herved til A/S Ekraveien 82 en boligtomt, iflg. foreliggende reguleringsplan benevnt med parsell nr. 21, av gnr. 27, bnr. 1039, Ekravn. 82. Tomten ligger til opparbeidet vei med vann- og kloakkledninger og har et areal på 1.660.- kvm.

§ 2.

Festetiden løper i 99 år regnet fra 1. juli 1958. Skulle eierne eller deres rettsetterfølgere i festetiden ønske å selge tomten, har festerne forkjøpsrett til denne. Etter utløpet av forannevnte 99-årsperiode har festerne rett til å kjøpe tomten etter en pris som da ansees for vanlig for tomter i dette strøk. I tilfelle man ikke blir enige om kjøp eller forlengelse av festekontrakten, faller eiendommen tilbake til eierne etter utløpet av festetiden.

§ 3.

Festeavgiften for tomten settes ved nærværende kontrakts underskrift til kr. 2.500.- pr. år. Dehne festeavgift skal betales ukrevet ~~½½~~ forskuddsvis med en 1/2-part den 1. april og 1. oktober, første gang innen 3 måneder etter at innflytning i nybygget har funnet sted.

Utfesterne har rett til å foreta regulering av festeavgiften hvert 20. år.

§ 4.

For riktig betaling av den samlede festeavgift har grunneiere og rettsetterfølgere som utfestere pant i festeretten samt i den på eiendommen stående bebyggelse og i tilfelle brann i byggets assuransesum. Festeavgiften har prioritet

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/85/105
Uthentet 2025-02-13 10:35

nestetter 1. og 2. prioritert pantelån, opprinnelig sum kr. 206.000.- for inntil 2 - to - års festeavgift + eventuelle omkostninger, begrenset oppad til kr. 9.000.- og har opptrinnsrett ettersom bedre prioritert pantegjeld innfries eller avdras.

§ 5.

Erlegges ikke festeavgiften i rett tid, har utfesterne rett til, etter å ha gitt 1 - en - måneds skriftlig varsel, å anse festeretten for brudt. Han har da rett til, uten lovmål og dom, å sette pantet til auksjon. Det samme gjelder om pantet ikke holdes uforringet vedlike, eller om brannforsikring av den påstående bebyggelse opphører, eller om der tillyses tvangsauksjon for pantegjeld der har bedre prioritet enn festeavgiften.

Festerne skal betale alle omkostninger som utfesterne måtte bli påført for å få dekket eventuelt misligholdte avgiftsterminer samt alle nødvendige omkostninger som måtte påføres utfesterne i anledning av andre fordringshaveres eventuelle inndrivelse.

Av forfallen, ikke betalt festeavgift, svares 6% rente.

§ 6.

Festerne skal betale alle ordinære og eventuelle nye og midlertidige skatter og avgifter som til enhver tid hviler på tomten og bebyggelse.

§ 7.

Omkostningene til opparbeidelse av vei med vann- og kloakkledninger er i sin helhet betalt av utfesteren og mulig refusjon for vannledninger fra Oslo Kommune tilfaller utfesteren uavkortet.

Senere vedlikehold av vei m/vann- og kloakkledninger i festetiden er utfesteren uvedkommende.

§ 8.

Festerne har rett til å oppføre et boligbygg på tomten i overensstemmelse med gjeldende regulering, bebyggelsesplan og bygningsvedtekter. Det er ikke anledning til å oppføre

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/85/105
Uthentet 2025-02-13 10:35

- 3 -

garasje eller annet tilliggende bygg på tomten. Eiendommen må kun benyttes til alminnelig beboelse.

§ 9.

Festerne kan ikke gjøre noen innsigelse mot benyttelse og bebyggelse av tilliggende eiendommer, likesom de heller ikke kan motsette seg senere endringer i reguleringsplanen for det areal som tilhører utfesterne.

§ 10.

Festerne må selv besørge tomten inngjerdet og oppar-beidet med grøntanlegg. Alt vedlikehold av bygget, utvendige ledninger, kummer m.v. er utfesterne uvedkommende. Det hus som oppføres på tomten må alltid holdes i pen stand.

§ 11.

Nærværende festekontrakt blir å tinglyse etter at kart- og oppmålingsforretning er avholdt og tinglyst. Festerne betaler de med festekontrakten forbundne omkostninger, herunder stempel- og tinglysningsgebyr. Stempelavgiften må være betalt senest 30 dager etter kontraktens underskrift.

Denne kontrakt er utstedt i 2 underskrevne eksemplarer.

Oslo, den 27. juni 1958.

Som utfestere:

BRØDRENE JENSEN A/S

Som festere:

A/S EKRAVEIEN 82

Avskriftens riktighet bekreftes:

N. D.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/85/105
Uthentet 2025-02-13 10:35

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/22463/105
Uthentet 2025-02-13 10:35

Stempelmerker, kr. 515,-
kassert 18.9.93 av A/S Stormfelt & Co 22463

K J Ø P E K O N T R A K T

22 NOV 1973

Undertegnede A/S Ekraveien 82, selger herved til medundertegnede
Turid Warendorph født 1/1 1928 og
Rolf Warendorph født 19/1 1930

en ideell eierandel på

36/230 deler benevnt seksjon nr. 1 av Ekraveien 82 med påstående bebyggelse og anlegg, på festet tomt.

Med eierandelen følger disposisjonsrett til leilighet nr. 1 bestående av:

3 rom, kjøkken, bad m/w.c., entre og balkong samt 2 kjellerboder.

Forøvrig skjer salget på følgende vilkår:

1. Kjøpesummen avgjøres slik:

a) Mot avlysning av leieboerobligasjon stor kr. 22.000,-
og innlevering av aksjebrev stort " 1.000,-
Kontant - overføring Oslo Sparebank " 27.870,-

Gjør tilsammen kjøpesummen Kr. 50.870,-

Såsnart fullt oppgjør er foretatt skal skjøte utstedes og tinglyses.

Selger garanterer at eiendommen blir levert fri for pengeheftelser, når undtas festeavgiften
2. Samelerrettigheter og forpliktelser.

Kjøper og hans rettsefterfølgere er forpliktet til å være medlem av det sivile interesseselskap:

Boligsameiet Ekraveien 82.

Vedtektene for dette inngår som en del av denne kontrakt og det senere hjemmelsforhold til eierandelen. Vedtektene skal underskrives samtidig med kjøpekontrakten.

Kjøper er forpliktet til å betale til boligsameiet sin andel av fellesutgifter f.o.m. overtagelsesdato for boligen.

3. Oppgjør - omkostninger med salget.

Alt oppgjør etter denne kontrakt skjer på eiendomsmegler A/S Stormfelt & Co's kontor.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper de med salget forbundne omkostninger, herunder stempelgebyr til statskassen, tinglysningsgebyr og honorar til A/S Stormfelt & Co.
Omkostningene forfaller ved kontraktens underskrift.

Oslo den 30. august 1973

som selger: % EKRAVEIEN 82
Kåre H. Ryd
Sigmund Berg

som kjøper:
Turid Warendorph

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/22463/105
Uthentet 2025-02-13 10:35

- 2 -

S K J Ø T E

I henhold til foranstående kjøpekontrakt, skjøter og overdrar A/S Ekraveien 82
til Turid Warendorph født 1/1 1928 og
Rolf Warendorph født 19/1 1930
en ideell eierandel på 36/230 deler, benevnt seksjon nr. 1 av gnr. 27, bnr. 1287 med påstående bebyggelse, ; med tilhørende festerett.

Med eierandelen følger disposisjonsrett til leilighet nr. 1 bestående av 3 rom, kjøkken, bad m/w.c., entre og balkong samt 2 kjellerboder.

Kjøpesummen kr. 50.870,- kronerfemtitusenåttehundreogsytti oo/100

er avgjort på omforenet måte.

Oslo den 30. august 1973
% EKRAVEIEN 82
Kåre H. Ryd
Sigmund Berg

Jeg bekrefter at utstederen har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at han er over 20 år.

ERIK STORMFELT
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
Prinsensgt. 21-Oslo 1-Tlf. 41 10 23

Stempelmerker, kr. ~~kassert~~ av/

Avslutning mangler bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/22463/105
Uthentet 2025-02-13 10:35

22463 B

22 NOV. 1973

K J Ø P E K O N T R A K T

Undertegnede A/S Ekraveien 82, selger herved til medundertegnede

Hr. Leif Halbo født 5/12 1938

en ideell eierandel på

36/230 deler benevnt seksjon nr. 2 av Ekraveien 82 med påstående bebyggelse og anlegg, på festet tomt.

Med eierandelen følger disposisjonsrett til leilighet nr. 2 bestående av:

3 rom, kjøkken, bad m/w.c., entre og balkong samt 2 kjellerboder.

Forøvrig skjer salget på følgende vilkår:

1. Kjøpesummen avgjøres slik:

a) Mot avlysning av leieboerobligasjon stor kr. 22.000,-
og innlevering av aksjebrev stort " 1.000,-
Kontant - overføring Oslo Sparebank " 27.870,-

Gjør tilsammen kjøpesummen Kr. 50.870,-

Såsnart fullt oppgjør er foretatt skal skjøte utstedes og tinglyses.

Selger garanterer at eiendommen blir levert fri for pengeheftelser. Når undtas festeavgiften.

2. Sameierrettigheter og forpliktelser.

Kjøper og hans rettsefterfølgere er forpliktet til å være medlem av det sivile interesseselskap:

Boligsameiet Ekraveien 82.

Vedtektene for dette inngår som en del av denne kontrakt og det senere hjemmelsforhold til eierandelen. Vedtektene skal underskrives samtidig med kjøpekontrakten.

Kjøper er forpliktet til å betale til boligsameiet sin andel av fellesutgifter f.o.m. overtagelsesdato for boligen.

3. Oppgjør - omkostninger med salget.

Alt oppgjør etter denne kontrakt skjer på eiendomsmegler A/S Stormfelt & Co's kontor.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper de med salget forbundne omkostninger, herunder stempelgebyr til statskassen, tinglysningsgebyr og honorar til A/S Stormfelt & Co.
Omkostningene forfaller ved kontraktens underskrift.

Oslo den 30. august 1973

som selger: % EKRAVEIEN 82
Leif Halbo
Sigmund Berg

som kjøper:
Leif Halbo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/22463/105
Uthentet 2025-02-13 10:35

Stempelmerker, kr. 5/6
kassert 28/9-93 av
A/S Stormfelt & Co.

- 2 -

S K J Ø T E

I henhold til foranstående kjøpekontrakt, skjøter og overdrar A/S Ekraveien 82

til Hr. Leif Halbo født 5/12 1938

en ideell eierandel på 36/230 deler, benevnt seksjon nr. 2 av gnr. 27, bnr. 1287 med påstående bebyggelse, ; med tilhørende festerett.

Med eierandelen følger disposisjonsrett til leilighet nr. 2 bestående av 3 rom, kjøkken, bad m/w.c., entre og balkong samt 2 kjellerboder.

Kjøpesummen kr. 50.870,- kronerfemtitusenåttehundreogsetti 00/100----------
er avgjort på omforenet måte.

Oslo den 30. august 1973
% EKRAVEIEN 82
Leif Halbo
Sigmund Berg

Jeg bekrefter at utstederen har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at han er over 20 år.

ERIK STORMFELT
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
Prinsensgt. 21 - Oslo 1 - Tlf. 41 10 23

Avskrift bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/15904/105
Uthentet 2025-02-13 10:32
Side 1 av 2

23 DEC 1959 15904

Stempelmrk. Kr. 400 —

Kontrollert 23/12-59

Innløsningsskjøte.

Overenstemmende med avsnitt VI i festekontrakt dat. 24/3-52 d.b.f. 17/3-56, har festerne Brødrene Jensen A/S begjært avløsning av avgiftsbetalingen og dermed innløsning til eiendom av følgende 6 tomter av festeområdet 27/1039 etter festernes egen omreguleringsplan:

nr. 20 - Ekraveien nr. 80, nr. 21 - Ekraveien nr. 82, nr. 23, - til vei nr. 992, nr. 30 - Nordengveien nr. 93, nr. 31 - Nordengveien nr. 89, og nr. 32 - Nordengveien nr. 90,

som i samme rekkefølge er gitt følgende registerbetegnelser - areal, og pristakster:

gr.nr.	27	br.nr.	1286.	Areal	1549.-	kvm.	Pristakst Kr.	12,000.-
"	27	"	1287.	"	1660.-	"	" "	28,000.-
"	27	"	1299.	"	2958.-	"	" "	12,000.-
"	27	"	1288.	"	536,2	"	" "	4,500.-
"	27	"	1289.	"	511,9	"	" "	4,500.-
"	27	"	1290.	"	401,4	"	" "	3,600.-
Samlede areal og pristakster 22/10 - 59:					7616,5 kvm.			Kr. 64,600.-

Men for overholdelse av ankefrister har jeg ladt avgi f o r e l ø b i g e ankerklæringer likeoverfor Prisnemndas vedtak i dens saker nr. 420 og 623/59 - tilsvarende i sak 297-400/58. Men det viser seg at andre angrep - eventuelt rettslig angrep - kan bli nødvendige, før anketaksering finner sted. For å unngå forsinkelse av tomtenes bebyggelse, til skade for boligreisingen og sysselsettingen har jeg imøtekommet festernes anmodning og avtalt følgende ordning av hjemmelen inntil det foreligger endelig resultat av måne angrep mot Prisnemndas avgjørelser:

a) Jeg utsteder skjøte straks med de påankede pristakster som skjøtesum, men -

b) med det f o r b e h o l d som underskrevne festere har vedtatt i og med vår underskrift på dette skjøte, at - dersom angrepene mot Oslo Prisnemnds takstvedtak resulterer i høyere endelig kontraktmessig og lovlig pris for disse tomter skal underskrevne innløsende festere eller våre eventuelle rettsetterfølgere innbetale differansen til grunneieren, mot dennes erklæring på dette skjøte til tinglysing og stempling, straks når endelig resultat av angrepene foreligger.

Videre bestemmer underskrevne parter i festekontrakten av 24/3-52 hermed gjensidigt følgende ianledning denne innløsning:

1. Den omstendighet at underskrevne festere har latt festeområdet omregulere for egen regning, hvorved endel av de 50 festede tomter etter den for Vestre Woxen gjeldende reguleringsplan, ved vår omreguleringsplan er disponerte til friarealer og turvei, skal ikke medføre noen nedsettelse i kontraktmessig avgift eller i kontraktmessig innløsningspris; de således disponerte dele av det opprinnelige festeområdet skal alltid avgiftsbetales - og sukcessivt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/15904/105
Uthentet 2025-02-13 10:32
Side 2 av 2

- 2 -

innløses - etter samme kontraktmessige grunnverdi som tomtene etter vår omreguleringsplan har til enhver tid: - - ndistriktets grunnverdi på taksttiden for tilsvarende rå tomtegrunn". - -

2. For de hermed overdragne tomter skal alle festekontraktenes betingelser om plikt til avgiftsbetaling m.v. ansees som bortfallt og kvittert til avlysing, og slettelse, i og med vår underskrift og tinglysing av dette hjemmelsbrev.

Alle festekontraktenes betingelser om festegrunnenes bruk og benyttelse skal derimot gjelde uforandret fortsatt, deriblant de for bestandig på tomteområdet 27/242 og dermed på festeområdet tinglyste generelle salgsbestemmelser (klausulbestemmelser). Men plikten deri til tomtenes vannforsyning "fra selgerens eget vannverk" (under III-B) skal ansees som bortfalt og kvittert til avlysing på tomteområdet 27/242 og derfra utskilte parseller, fordi grunneieren forlengst har foranstaltet tilknytting til Kommunens ledninger, for v a r i g fremtidig vannforsyning derfra.

Under henvisning til foranstående og på foranstående betingelser skjøter og overdrar underskrevne Arne G. Ruud hermed de foran spesifiserte tomter -

gr.nr. 27 br.nr-ne 1286, 1287, 1299, 1288, 1289 og 1290, av Woxen i Oslo - Aker distrikt,

til de innløsende festere entreprenørene Brødrene Jensen A/S av Oslo, for den fastsatte samlede innløsningspris Kr. 64,600.- av hvilke

sekstifiretusen-seksbundre-0/100-kroner

avgjøres på omforent måte.

Da festekontrakten ble stemplet som overdragelse bare etter Kr. 3/25 pr. m2 motsvarende kr. 24,784.- for hermed overdragne 7,616.5 m2, skal innløsende festere formentlig betale stempel av dette skjøte - for differansen, med Kr. 400.-

Jeg besitter festegrunnen som mott særeie.

Oslo, den 21. desember 1959.

Arne G. Ruud
.....

Undertegnede innløsende festere og hjemmelsovertagere vedtar hermed foranstående skjøte, og dettes foran spesifiserte betingelser og forbehold.

BRØDRENE JENSEN A/S

.....

Vi bekrefter hermed, at foranstående utstedere og parter er over 21. år, og har underskrevet foran i vårt nærvær.

.....
B. J. DOSEN
AUTORISERT EIENDOMSMEGLER

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/22461/105
Uthentet 2025-02-13 10:31

22461

Begjæring om oppdeling av gnr. 27, bnr. 1287 i Oslo,
Aker distrikt - bebyggelse og festerett i seksjoner.

22 NOV 1973

Fordelingsplan for selveierleiligheter i Ekraveien 82
gnr. 27, bnr. 1287 i Oslo.

Bestående av 6 stk. 3-værelses leiligheter.

Seksjon 1. 3 værelses leilighet i 1. etasje bestående av stue, 2 soveværelser, kjøkken, bad og entre, brutto 72 kvm, 2 boder i kjeller. Sameieandel 36/230 parter.

Seksjon 2. 3 værelses leilighet i 1. etasje, forøvrig som seksjon 1.

Seksjon 3. 3 værelses leilighet i 1. etasje bestående av stue, 2 soveværelser, kjøkken, bad og entre, brutto 86 kvm, 2 boder i kjeller. Sameieandel 43/230 parter.

Seksjon 4. 3 værelses leilighet i 2. etasje, forøvrig som seksjon 1.

Seksjon 5. 3 værelses leilighet i 2. etasje, forøvrig som seksjon 1.

Seksjon 6. 3 værelses leilighet i 2. etasje, forøvrig som seksjon 3.

Sameierne skal ikke ha forkjøps- eller oppløsningsrett.

Oslo, den 30/8- 1973
EKRAVEIEN 82
Unni H. Rød
Sigmund Berg

Jeg bekrefter at overnevnte har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at de er over 20 år.

ERIK STORMFELT
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
Prinsensgt. 21-Oslo 1-Tlf. 41 10 23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/22461/105
Uthentet 2025-02-13 10:31

Samtykker som hjemmelsinnehaver
Oslo, 8.11.1973
Brødrene Jensen a/s

Leif Jensen

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær og at underskriveren er over 20 år.
Oslo den 8.11.1973

sign.
H. Vandraas
Norden vn. 102, Oslo 7
f. 10.11.20

sign.
Berit Pedersen
Refstad Alle 19, Oslo 5
f. 9.8.23

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/268686/200
Uthentet 2025-02-13 10:33

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601563703
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
996323447	EKRAVEIEN 82 SAMEIET		Postboks 54, 1358 JAR

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	27	1287

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 268686 Tinglyst: 02.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
17/2-14

17.02.2014 13.34

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/268686/200
Uthentet 2025-02-13 10:33

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	27	1287		1-

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
040538 [redacted]	Svein og Ragnhild Oppegaard	1	52
130277 [redacted]	Anne Guro Brækken	2	36
180961 [redacted]	Sissel Fjell	3	43
300449 [redacted]	Sigurd Aarvig	4	36
100569 [redacted]	Andreas Rørvik v/ANNETTE L. RØRVIK	5	36
060752 [redacted]	Dennis Kavli	6	43

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	52	B	11				21				31			
2		36		12				22				32			
3		43		13				23				33			
4		36		14				24				34			
5		36		15				25				35			
6		43		16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 246				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 246 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

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

Fellesareal påbygt og gjort som del av seksjon og tilleggsareal av seksjon 1. Teller for seksjon 1 økes mens teller for øvrige seksjoner opprettholdes. Sum brøk i teller og nevner endres til 246/246.

Iht. dokumentavgift - skjønnet verdi ca kr. 400.000,-

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
31/3-14

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

	Sted og dato	Underskrift [9]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
1	Oslo 12.03.14	Ragnhild Oppgaard	RAGNHILD OPPEGAARD	Svein Oppgaard.
2	Oslo 12.03.14	Gjøro Brækken	GURO BRÆKKEN	—
3	Oslo 12.03	Sissel Fjell	SISSEL FJELL	—
4	Oslo 12.03	Sigurd Aarvig	SIGURD AARVIG	—
5	Oslo 15.03	Anders Rørvik	ANDERS RØRVIK	Anette Karin
6	Oslo 12.03	Dennis Gravås	DENNIS KAVLI	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 13/11-13 (STYRET.)	Ragnhild Oppgaard	RAGNHILD OPPEGAARD
	Sigurd Aarvig	SIGURD AARVIG

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

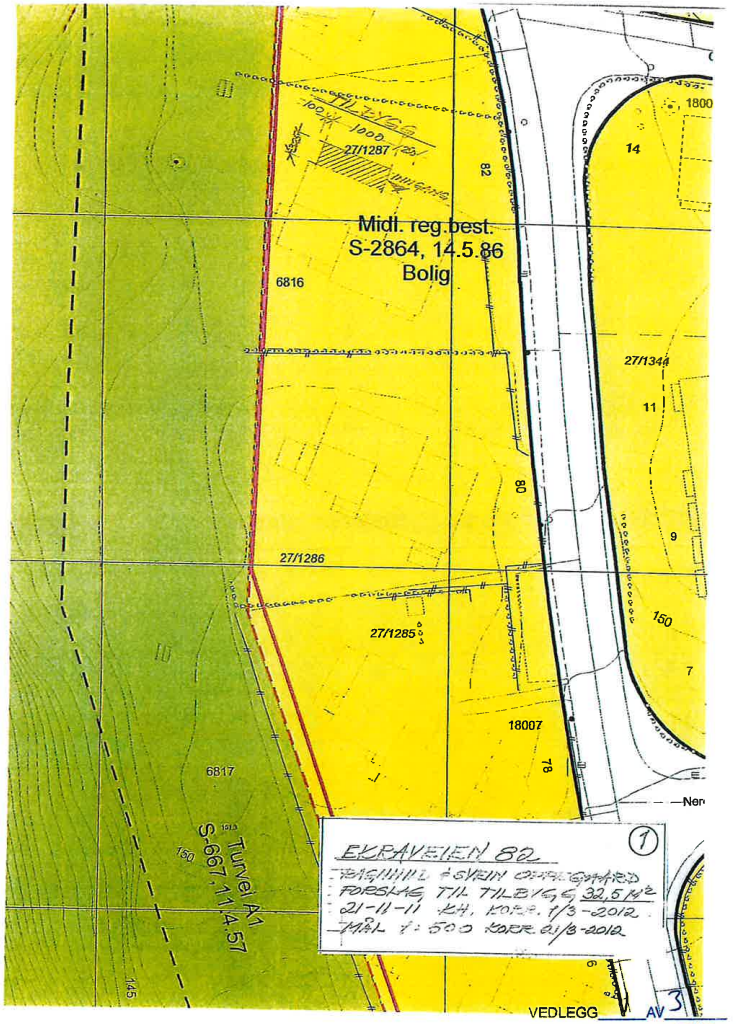
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
27	1287		.1	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
14.2.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

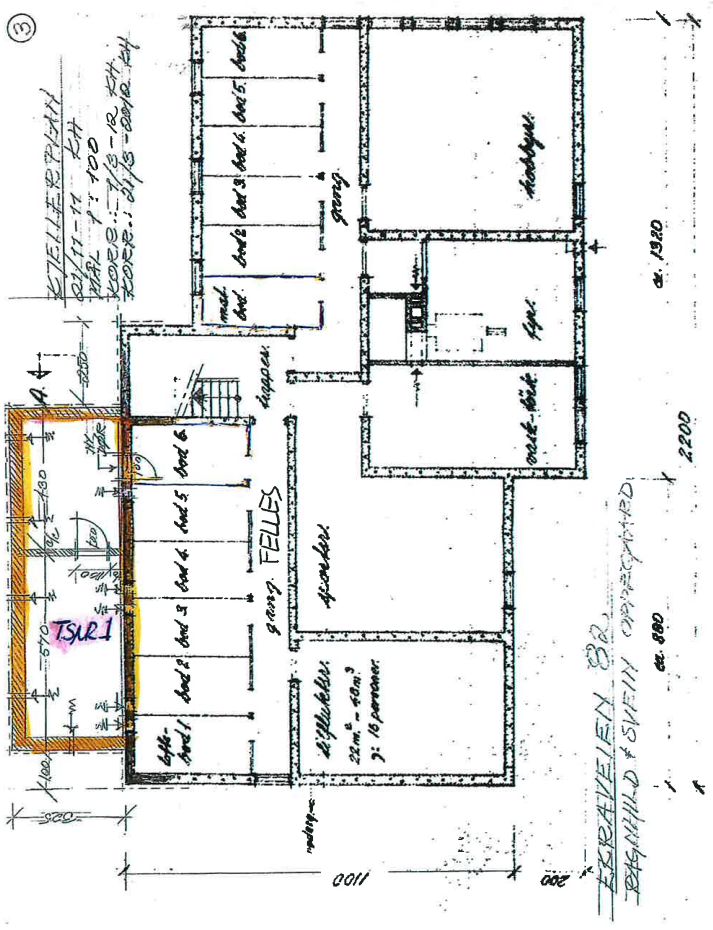
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/268686/200
Uthentet 2025-02-13 10:33



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/268686/200
Uthentet 2025-02-13 10:33

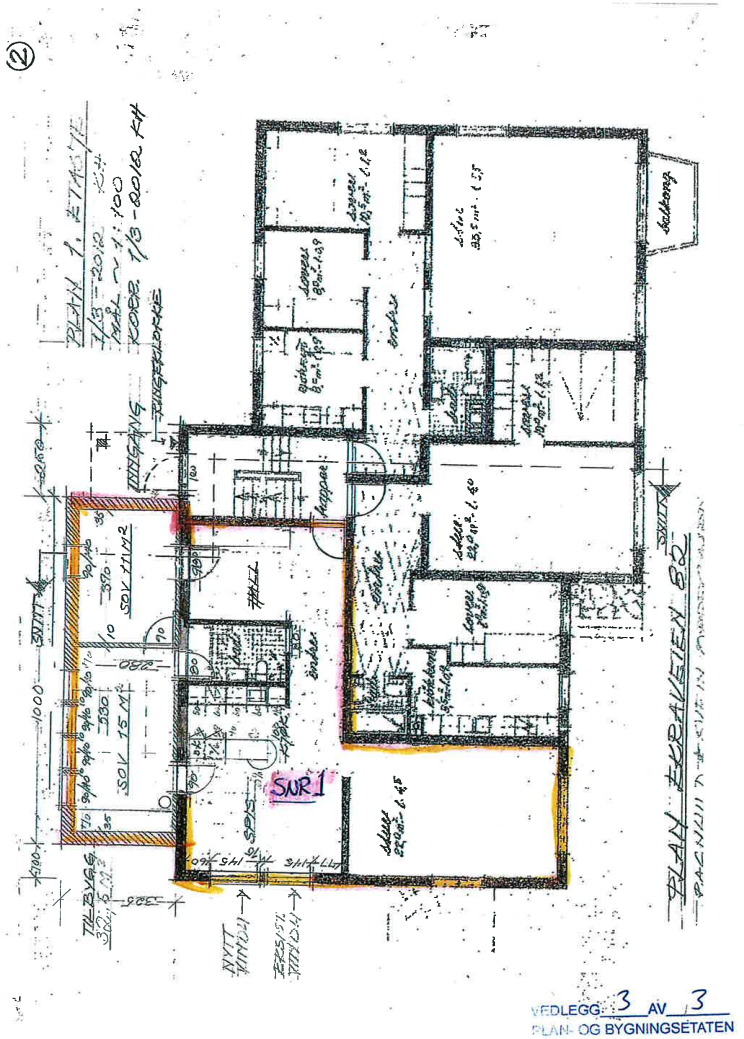
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/268686/200
Uthentet 2025-02-13 10:33



VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/268686/200
Uthentet 2025-02-13 10:33

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/268686/200
Uthentet 2025-02-13 10:33

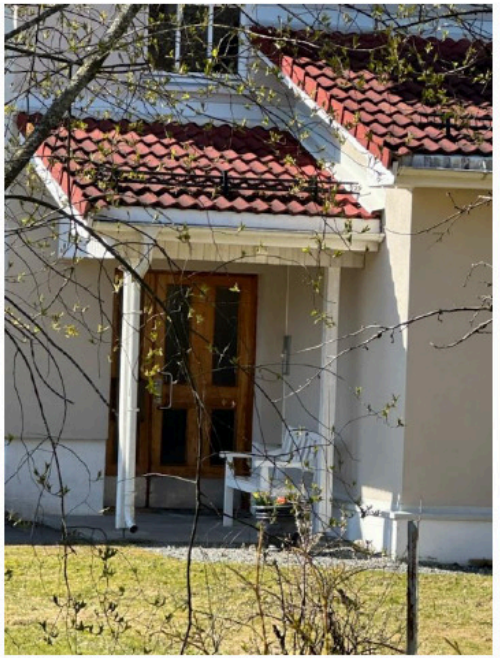


VEDLEGG: 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rapport til Sameiet Ekraveien 82
Vurdering av verandaer i Ekraveien 82, 0787 Oslo

Gnr. 27, Bnr. 1287
Organisasjonsnummer: 824251622.

Utført av Trygve Osnes
Bygningsingeniør
Ansvarlig Takstmann MNITO
Nobels gate 8, 0273 Oslo
Mob. 48 19 75 14
E-mail: trygve.osnes@oslo-taksthus.no



Innhold

1. Mandat
2. Befaring
3. Antall verandaer
4. Areal på verandaene
5. Konstruksjonsmåte
6. Beskrivelse verandaenes bygnings- / vedlikeholds messige standard
7. Bilder
8. Beskrivelse av tiltak og prisestimat
9. Sammendrag og konklusjon

1. Mandat

Oslo Taksthus (***OTAS***) har i telefon fra Svein B. Oppegaard (***SBO***)15.04.2024 fått følgende mandat:

- Besiktige verandaer i Sameiet Ekraveien 82, Ekraveien 82, 0757 Oslo.
- Vurdere verandaenes bygningsmessige status og sikkerhetsmessige situasjon, vedlikehold og HMS.
- Opplysning bilder tatt på stedet
- Estimere kostnader til utbedring av verandaene for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet og kvalitet

2. Befaring

Befaringen fant sted den 22.04. 2024.
Til stede var en av sameierne ***SBO*** og takstmann Trygve Osnes fra ***OTAS***.

3. Antall verandaer

I alt er det seks verandaer hvorav tre utenfor leilighetene i 1. etasje og tre utenfor leilighetene i 2. etasje.
Arealmessig er verandaene mer eller mindre like store, kun med mindre avvik.
OTAS har kun foretatt oppmåling av verandaen utenfor leiligheten til Ragnhild og Svein Oppegaard.

4. Areal på verandaene

Verandaen i 1. etasje utenfor ***SBO*** sin leilighet er på ca. 3,9 X 2,4 m^2. Arealene på de øvrige verandaene kan variere noe, men dette er av underordnet betydning for vurderingen på dette tidspunkt.
Som det framkommer av nedenstående bilder, er trappene fra verandaene i 1. etasje til hagen utformet og plassert på noe varierende sted og måte og har derfor individuelle utførelser. Dette har imidlertid ikke noen konsekvens for det prismessige estimatet som er utarbeidet i pkt. 8.

5. Konstruksjonsmåte

Verandaene i 2. etasje er bygget med understøttelse av søyler fra verandaene i 1. etasje og delvis festet til vegglivet. Konferer bilde nr. 5.
Ved eventuelle utbedringstiltak er det er viktig å ta hensyn til at ytterveggene i bygningen opprinnelig er oppført i gassbetong (Siporex el.)
I ettertid er veggene utvendig etterisolert med 10 cm skumplastisolasjon og påført stenkpuss el. som er en fabrikkframstilt, gjennomfarget sprøytbar edelpuss, basert på kalk og sement med velgradert dolomitt som tilslag.

Det bemerkes at denne type tilleggsisolering, med påføring av stenkpuss, har sine svakheter når det gjelder både innfestnings festekvalitet og holdbarhet i forhold til utsettelse for slag.
Dette forholdet må det tas hensyn til ved prosjekteringsdetaljer og ved selve utførelsen av verandaenes bærekonstruksjoner.

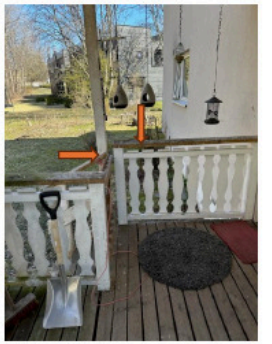
Tegninger og detaljer for innfesting må utgjøre en del av forutsetningene for tiltakene fra den entreprenøren som eventuelt tildeles et oppdrag.

6. Beskrivelse verandaenes bygnings- / vedlikeholds messige standard

Som det tydelig kommer frem av bilder tatt på stedet den 22.04.2024 er verandaene i til dels særdeles dårlig forfatning. Snarlige tiltak betraktes som nødvendig. Graden av forfall varierer noe, men alt overveiende anbefaler ***OTAS*** at det iverksettes tiltak i inneværende sesong.
Belastning, ved at det oppholder seg flere personer på verandaene samtidig kan medføre uheldige konsekvenser sett i relasjon til HMS.
Styret i sameiet må selv ta ansvar for å evaluere situasjonen.
OTAS på sin side mener at forfallet er av en slik art at det ikke er noen grunn til å vente med en umiddelbar bygningsmessig igangsettelse.

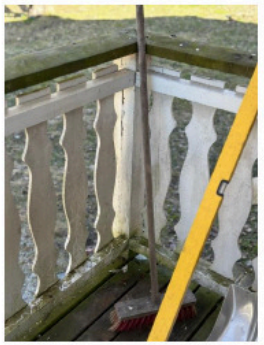
7. Bilder

Bilder tatt den 22.04.2024

Bilde 1 og 2. *Verandaen i 1. etasje utenfor* ***SBO*** *sin boligenhet.*

- *Søylen (bilde 5) har tidligere blitt jekket opp ca. 20 mm.*
- *Søylene på begge sider av verandaen er ute av lodd. Konsekvensen av dette er at verandaen over, i 2. etasje, også er skjev. Måling av skjevheten er imidlertid ikke kontrollert av* ***OTAS****.*
- *Rekkverket på denne siden av verandaen faller ca. 20 mm utover, mao. ikke i vater.*
- *Helningen varierer noe mellom sommer og vinter pga. frostsprengninger i grunnen.*
- *Ved tiltak og eventuell ny fundamentering må frostsikring av betongfundamentet (søyleskoene) ivaretas på en bygningsteknisk forsvarlig måte.*
- *Tegninger av utførelse må fremlegges for godkjenning av sameiet.*
- *Rekkverk på motsatt side har en helning fra vegg til ytterkant på hele 65 mm.*



***Bilde 3.** Detaljbilde av verandaen i 1. etasje utenfor **SBO** sin leilighet.*



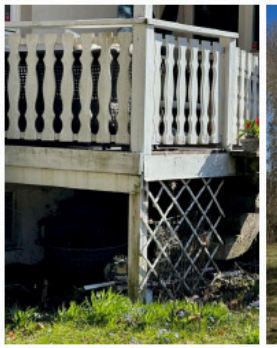
Bilde 4



***Bilde 5.** Sprekkdannelse markert med pil.*

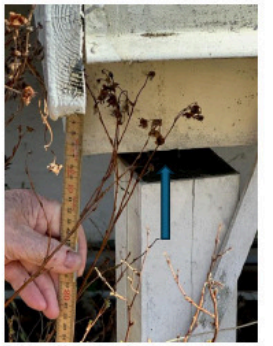
***Bilde 4.** Oversiktsbilde for verandaene i den midtre delen av sameiet. Sett mot høyre side for leiligheten til **SBO**.*
***Bilde 5.** Verandaene i 2. etasje.*

- *Sprekkdannelse markert med pil.*
- *Det har oppstått glippe mellom fasadepuzzen og topp rekkverk. Her er det fare for vanninntrengning som kan føre til ytterligere skader på fasaden (frostsprengning).*
- *Ved tiltak må det kontrolleres om det eventuelt finnes flere svake punkter ved innfestingene av verandaene.*
- *Verandaene i 2. etasje er bygget med understøttelse av søyler fra verandaene i 1. etasje og delvis festet til veggliver.*
- *Ved eventuelle utbedringstiltak er det er viktig å ta hensyn til at ytterveggene i bygningen opprinnelig er oppført i gasbetong (Siporex el.).*





***Bilde 6 og** 7. Oversiktsbilde for verandaene i den midtre delen av sameiet. Sett mot høyre side for leiligheten til **SBO**.*



***Bilde 8.** Verandaen har ingen understøttelse mot underliggende søyle.*

8.0 Beskrivelse av tiltak og prisestimat

8.1 ***OTAS*** har estimert tiltak for komplett og omfattende rehabilitering av de seks verandaene i Sameiet Ekraveien 82 til følgende:

Omfatter	***Pris eks. mva***
• Rive eksisterende terrasser.	
• Utgraving, fundamentering, isolering, armering, støping og tilbakefylling/grovplanering for 3 stk. verandaer	55.000.-
• Etablere 3 stk. verandaer (ca. 1 meter høyde fra bakkeplan) for videreføring av søyler til 2. etg. Bjelke sko, søyler, konstruksjon av 48x198 mm impregnert plank pålagt 28x120 mm imp. terrassebord. Oppføring av gelender. Estimat: 45.000.- pr. stk. x 3 =	135.000.-
• Etablere 3 stk. verandaer i 2. etg: Stillas, søyler, bjelkelag, 21x120 mm rupanel, 1.5 mm Protan membran, takrenne med bordtakbeslag og utkast, 48x48 mm impregnert opplekting, 28x120 mm terrassebord, gelender: Estimat: Kr 80.000.- eks. mva. pr. stk. x 3 =	240.000.-
• Rigg og drift.	20.000.-
• Avfalls håndtering	15.000.-
Samlet prisestimat eks. mva.	**Kr 465.000.-**

9. Sammendrag og konklusjon

Styret i sameiet må selv ta ansvar for å evaluere situasjonen i forhold til bygningsmessig sikkerhet og HMS generelt.

OTAS mener at forfallet er av en slik art at det ikke er noen grunn til å vente med en umiddelbar bygningsmessig igangsettelse. Det anbefales at det innhentes alternative priser fra 2 til 3 kompetente entreprenører for tiltaket basert på denne rapporten og befaringer.

OTAS kan bistå med evaluering av innhentede priser og oppfølging av arbeidene.

Oslo 03.05.2024

Trygve Osnes
Bygningsingeniør
Takstmann Norsk takst, MNITO
Telefon: 481 97 514
Epost: trygve.osnes@oslo-taksthus.no

OSLO TAKSTHUS

NITO
Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT FOR BALKONGER OG TERRASSER EKRAVEIEN 82

1. Innledning

Sameiet Ekraveien 82
Adresse: Ekraveien 82, 0757 Oslo

Sameiet Ekreaveien 82 forespurte å få en tilstandsvurdering av balkonger og terrasser på eiendommen. Denne rapporten vurderer teknisk tilstand for balkonger og terrasser i sameiet.

Dato: 21.11.24
Til stede på befaringen:

- Odinn Thorsson, bygningssakkyndig
- Tommy Solheim, representant fra sameiet.

2. Beskrivelse av balkonger og terrasser

Sameiet har totalt seks balkonger, hvorav tre tilhører boenheter i 1. etasje og tre i 2. etasje. Balkongen til seksjonsnummer 4 i 2. etasje ble inspisert både innvendig og utvendig, spesielt med tanke på overgangen mellom balkong og fasade samt rekkverket. Øvrige balkonger ble vurdert fra bakkenivå grunnet manglende tilkomst, og det er antatt at standard og kvalitet er tilsvarende for samtlige.

Balkongene har ukjent alder, men antas å være oppført etter byggets opprinnelige byggeår. Dette skyldes tilstedeværelsen av eldre betongtrapper fra 1. etasje under dagens balkonger.

Balkongene er oppført som trekonstruksjoner med bjelkelag, fundamentert i byggets hovedstruktur og støttet av bæresøyler forankret i betongsøyler nedgravd i jorden. Bjelkelaget er festet til bygningen med bolter/skruer eller spiker. Overflaten består av tilfaregulv, membran og terrassebord.

Tekniske forhold:

- Membranen var ikke tilgjengelig for inspeksjon, og tilstanden er derfor ukjent.
- Rekkverket er av tre.
- Vedlikeholdshistorikk er ikke kjent.

3. Metode og grunnlag for vurderingen

- Visuell inspeksjon
- Enkle fysiske tester, som vurdering av stabilitet i rekkverk
- Vurdering av rekkverkshøyder opp mot gjeldende byggtekniske forskrifter (TEK17)

4. Tilstandsvurdering

Konstruksjon

- Balkongene bærer preg av alder og slitasje. Maling flasser, og det er utbredt grønske.
- Stedvis påvist sprekker i treverket, men ingen råte observert.
- Det er påvist setninger og skjevheter i balkongene, sannsynligvis grunnet svak fundamentering av betongsøylene. Spesielt balkongen under seksjon 4 viser tydelige tegn til sviktende fundament, se vedlagte bilder.
- Ytterligere undersøkelser må utføres, og det må påregnes kostnader til utbedring av betongfundamentene.

Rekkverk og sikkerhet

- Rekkverkshøyden ble målt til 89 cm, og åpningene mellom rekkverkselementene til ca. 17 cm.
- Dette avviker fra forskriftskravene i TEK17, som krever en minimumshøyde på 1 meter og at åpninger ikke overstiger 10 cm.
- Sprekker, muggsopp og mose er observert på flere balkonger, hovedsakelig grunnet manglende vedlikehold.
- Stikkprøver viste ingen råte, men ettersom ikke alt er kontrollert, kan råte forekomme.

Overvann

- Balkongene har en underliggende membran med fall mot takrenner i ytterkant.
- Overvann ledes ned i takrenner.
- Membranens alder er ukjent, men det er ingen synlige tegn til lekkasjer, da treverket under balkongene virker tørt og uskadet.

Innfestninger og bærende konstruksjoner

- Bjelkelag og øvrige bærekonstruksjoner er i god tilstand uten synlige tegn til råte.

5. Konklusjon og anbefalte tiltak

Tilstanden på balkongene bærer preg av manglende vedlikehold, og tiltak er nødvendige. Spesielt må setningsskader forårsaket av dårlig fundamentering utbedres.

Oppgraderingene kan gjennomføres enten som overflatebehandling og punktutbedring eller ved å bygge nye konstruksjoner. Det anbefales å gjennomføre videre undersøkelser for å kartlegge oppgraderingsbehovet og vurdere hva som kan gjenbrukes. Videre bør sameiet utarbeide en vedlikeholdsplan for balkongene.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk: Utbedres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav (minimum 1 m høyde og maks 10 cm åpninger).
Fundament: Ytterligere undersøkelser av betongfundamentene og nødvendige utbedringer for å hindre videre setning.

Bærende konstruksjoner: Vurdere om bjelkelag og bærestruktur kan gjenbrukes.
Overflatebehandling: Oppgradering av terrassebord, rekkverk og øvrige treverk for å forlenge levetiden.
Membran: Vurdere utskifting dersom inspeksjon viser aldring eller svekkelse.

Bygningskyndig

Odinn Thorsson

6. Bildedokumentasjon













Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nina Osnes
EKRAVEIEN 82

Dato: 13.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505546
8306550

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1287

Vi viser til bestilling av 20250212 for EKRAVEIEN 82.

GNR. 27 BNR. 1287

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.02.1959.

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

1659 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

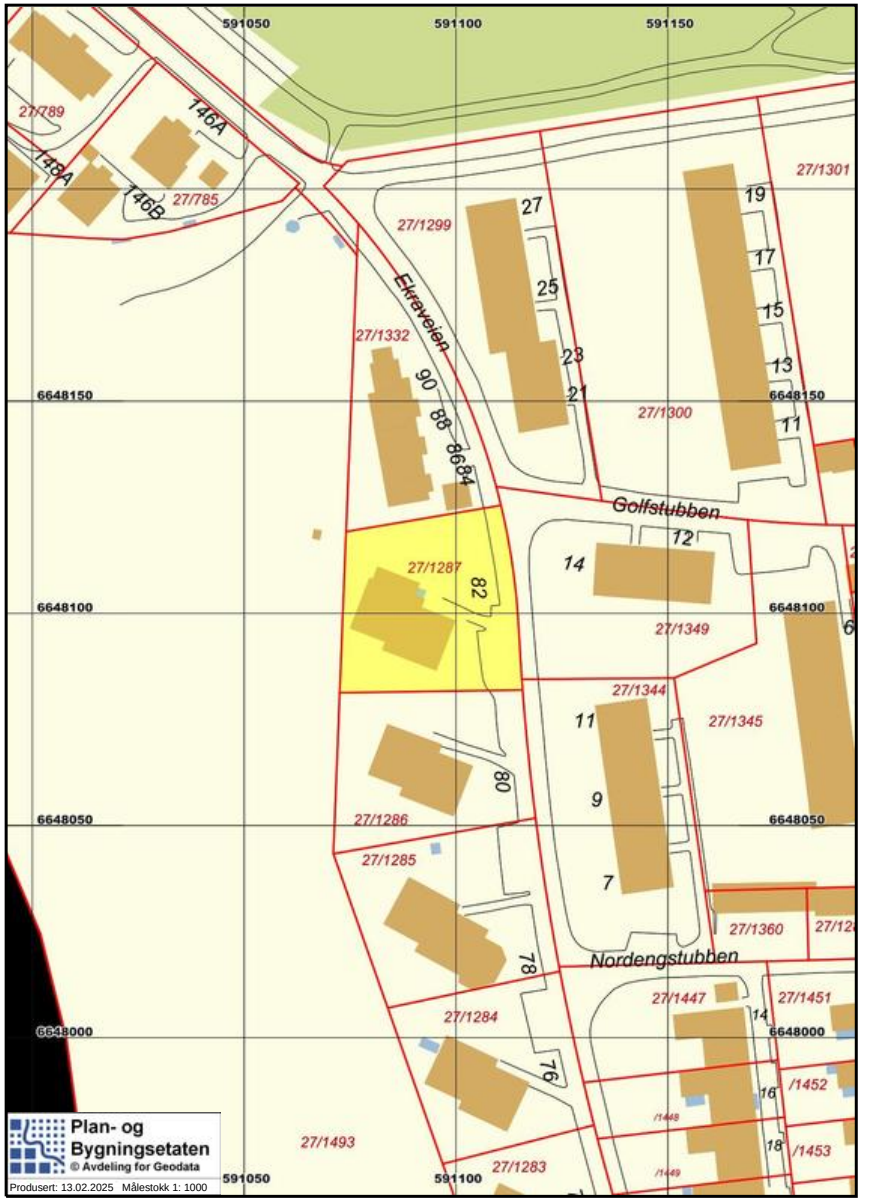
Kristin Tveit
Enhetsleder

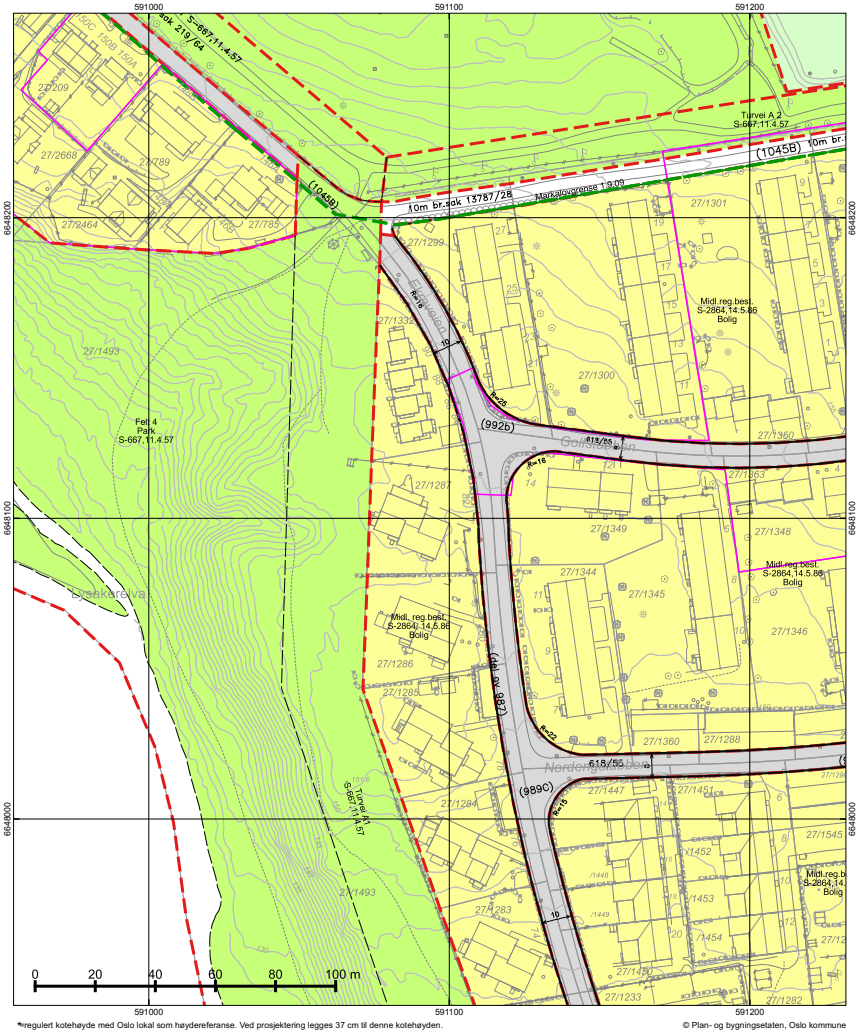
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 615 - Golfbane
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Markagrense

Oslo

Dato: 13.02.2025
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, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138440/ 86505546
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: EKRAVEIEN 82
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1287

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

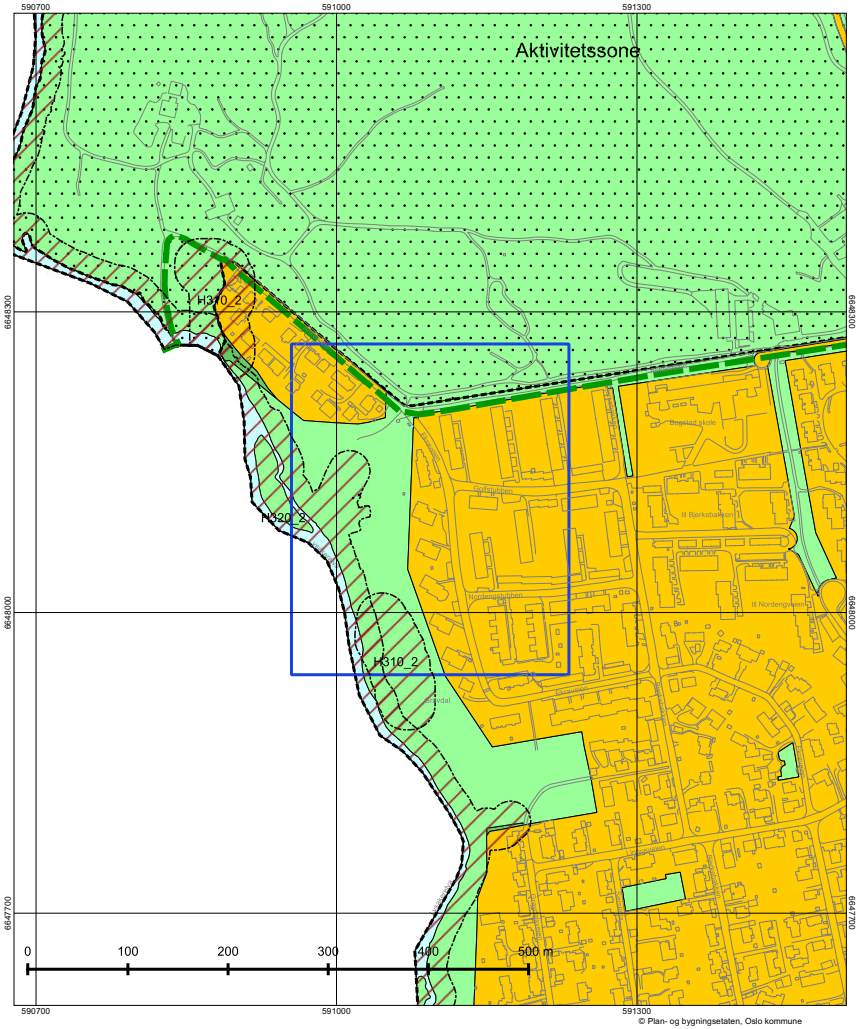
Dato: 13.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 138440/ 86505546
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: EKRAVEIEN 82
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1287

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138440/86505546
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

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-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

61855

Forslag til regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for gnr.27 bnr.1039, V.Voksen.

61855 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.09.1955
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195503132
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

Ekraveien 82

Nabolaget Bogstad/Voksen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bogstad skole (1-7 kl.) 377 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	24 min 1.8 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	26 min 1.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	8 min 3.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	11 min 4.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 2.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 5.6 km

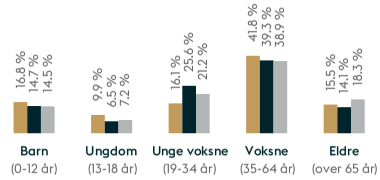
Offentlig transport

Peder Ankers plass Linje 41, 42, 42N	7 min 0.6 km
Ekraveien Linje 2	19 min 1.5 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 6.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 13.3 km
Oslo Gardermoen	49 min

Barnehager

Mølleplassen Kanvas-barnehage ... 39 barn	12 min 0.9 km
Mølleplassen spesialbarnehage ... 10 barn	12 min 0.9 km
Montessoribhg - Solsikken Kner... 10 barn	13 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogstad/Voksen	1 717	718
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 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

Sport

Bogstad skole	3 min
Gravdalsveien balløkke	7 min
EVO Røa	26 min
SATS Røa Trening&Bad	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 91/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

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: 13-0081/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ekraveien 82 0757 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 1287, snr 1 (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