

Økernveien 5B

Lys og innbydende 2 roms
topp/hjørneleilighet | 2
brannbalkonger | V.vann og fyring
inkl.



Ansvarlig megler



Kristina Johansson
Eiendomsmegler

Kristina.Johansson@dnbeiendom.no
94812878

Fakta

Leiligheten ligger i et veletablert, sentralt og populært område midt mellom Kampen og Tøyen i Oslo.

Området byr på den perfekte blandingen av nærhet til storbyenes yrende mangfold og stille rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til parker.

Umiddelbar nærhet til butikker, restauranter, barer, etc, samt parkområde, Botanisk hage. Det er busstopp rett over gaten og ca 3 min gange til og Tøyen T-bane.

Økernveien 5 B er lys og innbydende og inneholder gang, flislagt bad, kjøkken, stue og romslig soverom. Det er adgang til østvendt brannbalkong fra stue med sol dagtid og nordvendt brannbalkong fra soverom med kveldssol. Bod i kjeller på 1,5 kvm. Hyggelig bakgård i sameiet.

Fakta

Prisantydning kr 3.400.000	Antall rom 2
Fellesgjeld kr 96.619	Antall soverom*** 1
Omkostninger* kr 88.742	Eierform Eierseksjon
Totalpris** kr 3.585.361	Boligtype Leilighet
Felleskostnader pr mnd kr 3.857	Byggeår 1940
P-rom/BRA/BTA 45/45/50 kvm	Etasje 5
	Tomt 907 kvm eiet

*Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

**Hvis salg til prisantydning

*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.



God plass til sofa og tv-bord i stue. •





Lyst kjøkken med stort vindu og plass til kjøkkenbord. •





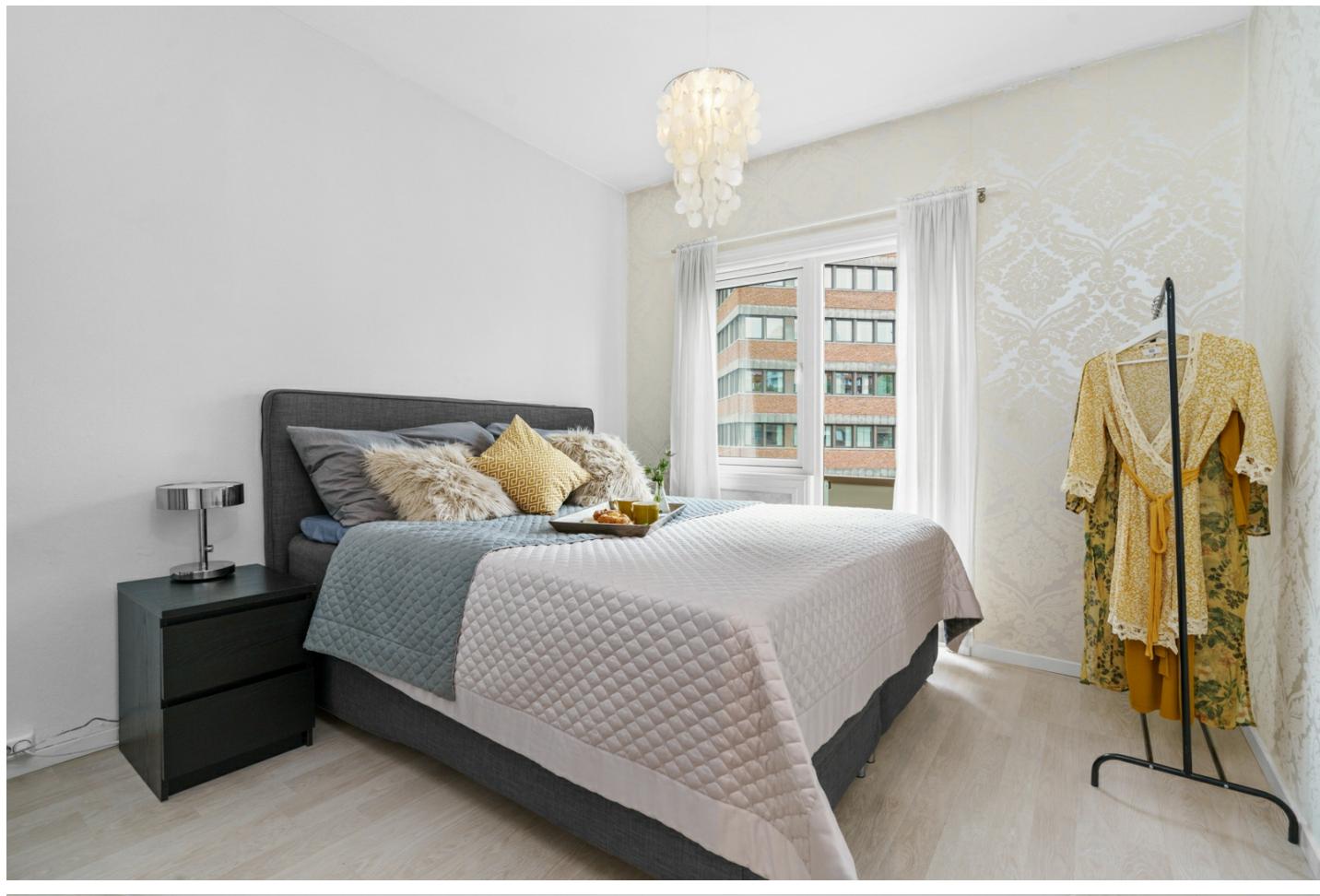




Lyst bad med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.







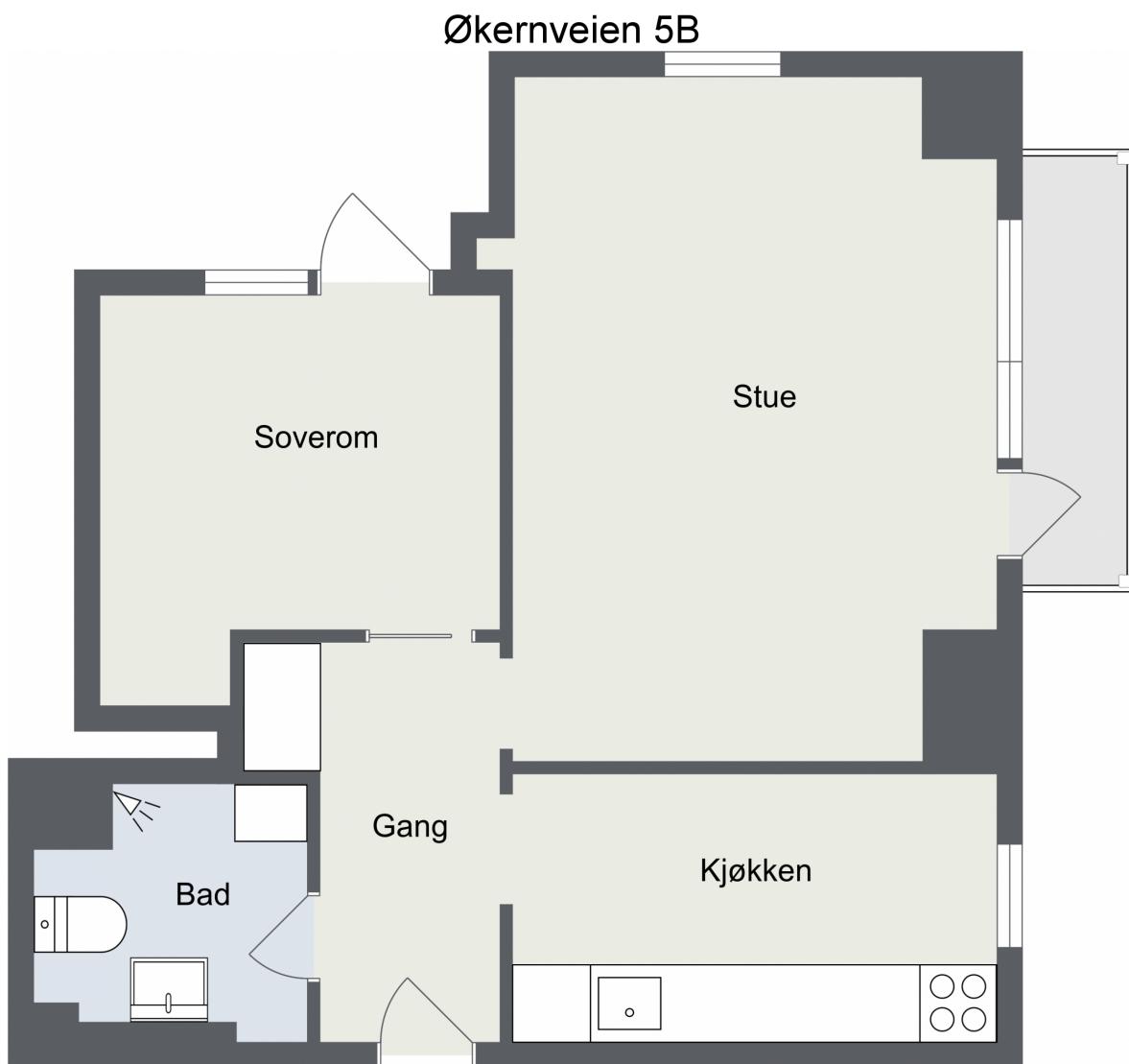






Brannbalkong deles med naboleilighet, møbler for illustrasjon da disse ikke kan stå permanent. •
Brannbalkong, møbler for illustrasjon da disse ikke kan stå permanent.





Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Området

Addresse	Økernveien 5B
Postnummer	0653
Poststed	OSLO
Område	Tøyen
Kommune nr/kommune	0301
Adkomst	Se kartskisse.
Offentlig kommunikasjon	Tøyen bussholdeplass rett utenfor blokka med 20 og 60 bussen. Det er ca 3 min gange til T-banestasjon på Tøyen (Alle linjer). Det er også gangavstand (ca 25 min) til knutepunktet Jernbanetorget.
Bebygelsen	Blokkbebyggelse.
Skolekrets	Ta kontakt med skolekontoret i Oslo kommune, tlf. 21 80 21 80 for nærmere informasjon
Matrikkel	Kommunenr. 301 Gnr. 231 Bnr. 262 Snr. 54 Fnr. 0

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt i et veletablert og populært boligområde på Tøyen i Oslo med gangavstand til alle hovedstadens fasiliteter. Her kan du bo godt midt mellom Kampen og Tøyen! Området byr på den perfekte blandingen av nærhet til storbyenes yrende mangfold og stille rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til parker. Kort vei til butikker, servicetilbud, restauranter, uformelle serveringssteder, store grøntområder og treningsentre. En liten rusletur unna finner du Øya-festivalen, Tøyenbadet, samtlige T-banelinjer og Munch Museum.

Tøyenløftet er et områdeprogram over fem år som skal bidra til at Tøyen oppleves som trygt og inkluderende, med aktive innbyggere som gjerne vil og kan bli boende. Oslo kommune har de siste årene hatt fokus på kunnskap, kultur og et trygt bomiljø med hjelp av offentlige og private aktører. Tøyen er i dag et levende område av byen med pulserende folkeliv og et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og parker. Et av hovedstadens østkantens mest spennende nabolag.

Fra boligen er det kort gange til Kampen med flere koselige kafeer som f.eks. Kampen Bistro, Kafe Javelin og Lille Kampen kafé, samt Smia kunstgalleri og kulturkafé som ligger like i nærheten. Videre er det flotte turområder i området med Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk have, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året.

Jordal idrettspark byr på kunstgressbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg m.m. Det er også kort vei til Tøyenbadet, samt Valle Hovin og Valhall Arena som er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Her finner du Hovindammen, en liten idyll med omkringliggende gangstier, sittebenker og grønne lunger.

Hvert år arrangeres kampendagene i samarbeid med Kampen bistro med uteservering av både mat og drikke, samt underholdning og god stemning på Kampen.

Bebyggelse

Areal

P-rom. 45
BRA. 45
BTA. 50

Byggemåte

Takstmann beskriver i tilstandsrapport datert 03.08.2020:

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong med pusset og malte flater. Yttertak i flatt oppført dekke, tekket med takpapp/folie. Alle bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldene. Bygningen er oppført i 1940, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og NS 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk". Aldersbetraktnng er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Velholdt leilighet med normal standard.

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
2020: Montert nytt dusjkabinett.

Oppsummering tilstandsgrader:

Tilstandsgrad 1: 10

Tilstandsgrad 2: 6 (Piper, plassbygde ildsteder m.v, Bad - gulv og vegger, overflater på innvendige gulv og vegger, Ledningsnett for sanitærinstallasjoner)

Tilstandsgrad 3: 0

For øvrige beskrivelser se tilstandsrapport. Kjøper oppfordres til å lese takstmannens tilstandsrapport i sin helhet før budgivning.

Bebygelsen

Blokkbebyggelse.

Standard

Bad:

Lyst flislagt bad innredet med dusjkabinett, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en liten hyggelig sitte plass med kjøkkenbord på vegg, plass til 2 stoler ved et stort vindu som gir mye lys. Kjøkkeninnredning med glatte lyse fronter og lys laminat benkeplate. Det er hyller og lyse plater på vegg over benkeskap. Kjøkkenets hvitevarer er kullfilterventilator, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap med frys.

Stue:

Lys romslig stue med plass til sofa og Tv-bord. vinduer på 2 vegger gir rommet godt med lys. Adgang til østvendt brannbalkong som deles med naboleilighet. Taklampe i stue følger ikke handel.

Soverom:

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng. Utsikt mot holmenkollen og adgang til vestvendt brannbalkong.

Kjellerbod på 1,5 m²

Parkering

Gateparkering/beboerparkering etter gjeldende regler i Oslo kommune.

Kort om Eiendommen

Leiligheten ligger i et veletablert, sentralt og populært område midt mellom Kampen og Tøyen i Oslo. Området byr på den perfekte blandingen av nærhet til storbyenes yrende mangfold og stille rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til parker. Umiddelbar nærhet til butikker, restauranter, barer, etc, samt parkområde, Botanisk hage. Det er busstopp rett over gaten og ca 3 min gange til og Tøyen T-bane.

Økernveien 5 B er lys og innbydende og inneholder gang, flislagt bad, kjøkken, stue og romslig soverom. Det er adgang til østvendt brannbalkong fra stue med sol dagtid og nordvendt brannbalkong fra soverom med kveldssol. Bod i kjeller på 1,5 kvm. Hyggelig bakgård i sameiet.

Innhold

Takstmann beskriver leiligheten som bestående av:

Primærreal (P-ROM): Bad, entré, stue, kjøkken, soverom

Arealene er hentet fra takstmannens tilstandsrapport og er ikke kontrollmålt av megler

Oppvarming

Oppvarming	Leiligheten har oppvarming med fjernvarme.
Energikarakter	G
Energifarge	Grønn

Sameiet

Sameie	Sameiet Thulagården
Forretningsfører	Sebra Forvaltning AS
Eierskiftegebyr	5.500
Sameiets Forsikringsselskap	Gjensidige

Lånebetingelser Fellesgjeld

Sameiets lån i Handelsbanken:

Kontonr: 83977140415 Opprinnelig lånebeløp: 2 050 000,- Restgjeldt pr 30.6.20: kr 1 564 136

Rentesats: 3,85% Effektiv rente: 3,99% renteregning: Etterskudd.

Låneform: Annuitet. Innfrielsesdato: 13.08.2038. Første forfall: 13.05.2019.

Utbetalingsdato: 05.09.2008. Løpetid: 19 år 4 mnd (pr 16.04.2019)

Terminbeløp: 9984 (pr 16.04.2019) Terminomk: 60 (pr 16.04.2019)

Kontonr: 83977164217 Opprinnelig lånebeløp: 100 000,- Restgjeld pr 30.6.20: kr 667 203

Rentesats: 3,85% Effektiv rente: 4,14% renteregning: Etterskudd.

Låneform: Annuitet. Innfrielsesdato: 13.09.2026. Første forfall: 13.05.2019.

Utbetalingsdato: 30.09.2016. Løpetid: 7 år 5 mnd (pr 16.04.2019)

Terminbeløp: 10 022 (pr 16.04.2019) Terminomk: 75 (pr 16.04.2019)

Kontonr: 83977175731 Opprinnelig lånebeløp: 2 650 000,- Restgjeld pr 30.6.20: kr 2 617 204

Rentesats: 3,95% Effektiv rente: 4,11% Renteberegnning: Etterskudd.

Låneform: Annuitet. Innfrielsesdato: 13.03.2035. Første forfall: 13.04.2020-

Løpetid: 15 år (pr 01.04.2020) Terminbeløp: 19536 (pr 01.04.2020)

Terminomk: 75 (pr 01.04.2020)

Sameiets Org, Nr.

980453731

Styregodkjennelse

Ervervsbegrensning – Eierseksjonslovens §23

Ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Forbudet gjelder også ved indirekte kjøp og erverv, eksempelvis gjennom bruk av «stråmenn», nærtstående eller selskaper. Ved avklaring om det foreligger indirekte eierskap, legges bestemmelsene i aksjelovens §§ 1-5, og 1-3 til grunn.

Kjøper må i skjøte signere på at erverv ikke er i strid med regelverket. Kartverket kan nekte tinglysingens dersom de finner at ervervet, på tross av egenerklæring som sier det motsatte, er i strid med regelverket. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Har du, dine nærtstående eller dine selskaper allerede eierskap til seksjon(er) i sameiet, er det derfor viktig at du sjekker om nytt kjøp kommer inn under ovennevnte forbud før du gir bindende bud på eiendommen.

Vedtekter/husordensregler	Megler har kopi av selskapets husordensregler og vedtekter. Dette kan interessenter få oversendt. Husordensregler: 1 Brannvern: Brannbalkonger, trappeganger og fellesarealer skal være fri for parabolantener, skillevegger, møbler, utstyr, søppel, bildekk osv. 4. Dyrehold Husdyrholt er tillatt, men begrenset til et – 1 – dyr (katt, hund el.l). Slanger og krypdyr er ikke tillatt. Husdyrholt skal ikke være til sjenanse for naboen.
Andel fellesgjeld år	2020
Regnskap/Budsjett	Megler har kopi av budsjett og siste års regnskap. Dette kan interessenter få oversendt.
Andel fellesformue	16.522
Andel fellesformue pr. dato	31.12.2019

Økonomi

Prisantydning (kr)	3.400.000
Fellesgjeld (kr)	96.619
Fellesgjeld per dato	01.04.2020
Felleskostnader pr. mnd	kr. 3.857

Felleskostnader inkluderer	Diverse drifts og vedlikeholds kostnader, sameiets husforsikring, kommunale avgifter, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, kabel-TV og bredbånd fra Canal digital, varmtvann og fjernvarme.
	Fellekostnader fordeles h.h.v: Felleskostnader: 2799,9 Vedlikeholdskostnader: 229,- Lån 83977164217: 200,- Lån 83977140415: 192 Lån 83977175731: 386 Vedlikeholdsdepositum: 50,-
Omkostninger beløp (kr)	88.742
Omkostninger kjøper beskrivelse	Dok.avg. til staten, 2.5%: kr 87 400,- Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 585,- Tinglysning av pantedok.: kr 585,- Attestgebyr: kr 172,- Omkostninger: kr 88 742,- Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.
Formuesverdi primær	820.570
Formuesverdi primær år	2018
Formuesverdi sekundær	2.954.050
Formuesverdi sekundær år	2018

Utleie

Utleie – adgang til utleie	Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut
----------------------------	---

Takst og tilstand

Takstmann	Bjørn Fosser
Takst og tilstand - type Takst	Tilstandsrapport

Finansiering

Tilbud på Lånefinansiering	Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.
----------------------------	---

Eier

Eier	Maria Wang
Sammendrag selgers egenerklæring	<p>1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei. Jeg har ikke opplevd noen feil med badet de årene jeg har bodd i leiligheten.</p> <p>2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Søstrene Amundsen, avd. Bademiljø. Redegjør for hva som er gjort og når: Installering av nytt dusjkabinett. Arbeidet ble gjort 7. juli 2020. Ingen ytterligere arbeid utover at vi selv har malt badet.</p> <p>4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Bori (2020) ; Pentex (2018 og 2016) Redegjør for hva som er gjort og når: Juni 2020: Rørfornying av avløpører som går ut av bygge frem til kommunalrørsystem. 2028: Byttet vannledning in i bygget fra kommunal vannledning.. 2016: vannledningsystem i kjelleren ble byttet ut.</p> <p>5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere? Ja. Lekkasje i kjeller</p>

(fellesområde) ifb oppussing av leiligheter.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? ja.

Hvis ja, beskrivelse: Noe råte i treverket i taket. Treverket byttes og det gjennomføres generelt vedlikehold av taket (Juni - juli 2020)

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Malercompaniet Oslo AS. Redegjør for hva som er gjort og når: Fasadearbeid - maling juni - juli 2020

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei. Kommentar: Tilgjengelig via gateparkering.

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

maur eller lignende? Ja. Hvis ja, beskrivelse: De siste 5 årene har det vært 4 tillfeller av skadedyr i ulike leiligheter og en melding om soppeskader

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Ja. Hvis ja, beskrivelse: I tilsammen 2 av sameiets leiligheter

Kjøper oppfordres til å lese selger egenerklæring i sin helhet før budgivning.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå. Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt

I meglerens verdivurdering av boligen er det ikke tatt hensyn til opplysninger om at skjeggkre er observert

Megler

Kontaktperson	Kristina Johansson Eiendomsmegler Kristina.Johansson@dnbeiendom.no Tlf: 94812878
Ansvarlig megler	Kristina Johansson DNB Eiendom Eiendomsmegler Kristina.Johansson@dnbeiendom.no Tlf: 94812878
Fagansvarlig	DNB Eiendom
Avdeling	Samsøgt by DNB Eiendom avdeling Oslo Theresesgate 46, 0168 OSLO

Oppdragsnummer

Oppdragsnummer	151200095
----------------	-----------

Visning

Eiendommen

Eieform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Tomtestørrelse	907

Tomtebeskrivelse

Fellesei et tomt.

Reguleringsmessige forhold

I følge reguleringskart fra Oslo kommune er eiendommen regulert til:
Byggeområde for bolig, forretning og kontor. U,0,6-1,5 S-2255, 28.7.77 se
reg best, S- 2937

Planforslag i nærområde:

Saksnummer 201809736 - Reguleringssak. Kolstadgata - Bestilling av
oppstartsmøte - Møteplass ved Tøyen skole.

Oslo er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og
rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende
reguleringsbestemmelser. Kopi av reguleringskart kan ses hos megler.

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen «Oslo mot 2030:
Smart, trygg og grønn». Planen legger opp til fortetting av indre by og
utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens
bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på
kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/> Vi oppfordrer alle interessenter
til å sette seg inn i kommuneplan og hvilken betydning denne har for
eiendommen

Ferdigattest / midlertidi
brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest – Økernveien 5 A og B og Kjølberggata 28 A
datert 17.12.2019. Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om
ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg, mottatt 12.12.2019.

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 20.06.1938. Oslo kommune
har navngitt dokumentet: Økernveien 5 + Kjølberggata 28 - Våningshus -
Exdok (uattesert) - 1938

Det foreligger ferdigattest datert 28.04.1976: Arbeidets art
Fasadekledning.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

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

301/231/262/54:

16.10.1948 - Dokumentnr: 411710 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oljetank mv

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:262

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1984 - Dokumentnr: 505021 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 54

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 505/25848

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 56 SEKSJONER

Legalpant

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens Grunnbeløp)

Vei, vann, avløp

Offentlig tilknyttet med private stikkledninger.

Diverse

Diverse

- * Leiligheten har seksjonsnummer 54.
- * Sameiet består av en bygning med til sammen 56 seksjoner.
- * Sameiets hjemmeside: www.thulgarden.no
- * Sameiet har avtale med Canal digital om kabel- TV og bredbånd.
- * Utførte arbeider i regi av sameiet:
 - Fasaderehabilitering 2020.
 - Utbytting av vannledninger inn til bygget 2019
 - Avløpsrør som går ut av Kjølbergata ble fornyer(lagt inn strømpe) 2019
- * Melding fra styret:
 - Ved årsskiftet sier vi opp kabeltv/Internett avtale med Telenor og går over til en avtale om fiber Internett. Fra årsskiftet blir kun fiber internet og NRK inkludert i fellesutgifter. Dersom man ønsker flere kanaler må man eventuelt betale for dette selv.
 - I løpet av 5-10 år må vi regne med å legge nytt tak på gården. Et prisoverslag på dette etter dagens priser ligger på ca 1,5 til 1,7 millioner.
 - på lengre sikt må man gjøre noe med vannrør som som løper opp fra kjelleren til leilighetene. Men det er vanskelig å sette noen tidsperiode på dette, det er ikke lagt noen konkrete planer for dette enda.
 - El-fyr som er med å varmer varmtvann og sentralvarme sammen med biologisk olje-fyr må muligens byttes i løpet av noen år.
- * Følgende hvitevarer er inkludert i handelen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin, ventilator og vaskemaskin. Ingen øvrige hvitevarer medfølger. Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikring er valgfri. Pris 6700kr.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud knappen" eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Radonmåling

Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.nrpa.no/radon>

Det er ikke utført radonmåling på noen deler av eiendommen

Polisenummer

73191459

Vilkår og bestemmelser

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkrettet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Meglers vederlag og utlegg er avtalt til fastpris kr 50.000 inkl. mva.

Vederlag:

Samsolgt kr 36.500,-

Utlegg:

Foto kr 3.000,-

Tilstandsrapport kr 5.500,-

Innhenting av lovpålagt informasjon kr 5.000,-

Lovanvendelse

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9.

Boligen overdras således slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg til denne. Videre oppfordres alle interesserter til å sette seg inn i egenerklæringen fra selger som er inntatt i salgsoppgaven samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig person før bud inngis.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:

- 1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- 2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.
- 3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Oversikt over løsøre og tilbehør

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eiendom (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 sær-skilt 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, gardinopppheng, 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 robot- gressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyre 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Økernveien 5B, 0653 OSLO

Gnr 231: Bnr 262 (snr: 54)
0301 OSLO KOMMUNE
Eierseksjon

Bjørn Fosser
Telefon: 489 98 830
E-post: post@takseringnorge.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Henrik Prøsch
Telefon: 413 52 879
E-post: hp@takseringnorge.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befaring: 13.07.2020
Utskriftsdato: 03.08.2020
Oppdragsnr: 54067



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/3b1874c2-2977-4967-9a19-684c6faebbe4>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENNSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understreses at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsespunkt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veileding for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspisieres normalt fra loft/innside og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspisieres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikkakninger. Stikkakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Vårom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspiseret.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBEKRAKNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forerensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbekrakningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelse etter normal besiktelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelses virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier.
- Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelse er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansennivå.
- Referansennivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansennivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansennivået, gradert i forhold til avvik fra referansennivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befering ved hjelp av andre hjelpe middler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpe middel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekrenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befering og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilslier. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått. Opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i Sameiets regi, er hentet fra styrets årsberetning/styret. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under beferingen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av takstdokumentet.

Taksering Norge AS er et uavhengig takstmannsforetak.

Vi er sertifisert av DNV for Boligsalgssrapport iht. SETAs faglige rammeverk. Takstrappen er utført i henhold til Taksering Norges retningslinjer for kvalitetssikring.

Administrasjon Taksering Norge
Ullern allé 28, 0381 OSLO
post@takseringnorge.no

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong med pusset og malte flater. Yttertak i flatt oppført dekke, tekket med takpapp/folie.

Alle bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldene.

Bygningen er oppført i 1940, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggår og NS 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk". Aldersbetrakting er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Velholdt leilighet med normal standard.

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
2020: Montert nytt dusjkabinett.

Oppsummering tilstandsgrader:

Tilstandsgrad 1: 10

Tilstandsgrad 2: 6

Tilstandsgrad 3: 0

I følt hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering.

Bygningsdeler som tildeles tilstandsgrad 2 er i hovedsak av eldre dato, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller har bruksslitasje.

Bygningsdeler som tildeles tilstandsgrad 3, har behov for oppgradering.

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

OSLO, 03.08.2020



Bjørn Fosser
Takstmann
Telefon: 489 98 830

Henrik Prøsch
Takstmann
Telefon: 413 52 879

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Maria Wang
Takstmenn:	Bjørn Fosser, Henrik Prøsch
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 13.07.2020. - Maria Wang. Eier. - Henrik Prøsch. Takstmann. - Theodor Østlie. Takstmann.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 231 Bnr: 262 Seksjon: 54
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	896,8 m ² Arealkilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 505/25848
Sameiets navn:	Sameiet Thulagården
Organisasjonsnr.:	980453731
Forretningsfører:	Sebra Forvaltning
Hjemmelshaver:	Maria Wang
Adresse:	Økernveien 5B, 0653 Oslo.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2020	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.			
Eier	13.07.2020	Diverse opplysninger oppgitt av eier under befaringen.			
Norges Eiendommer	13.07.2020	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggear er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			
Forretningsfører	01.07.2020	Diverse opplysninger oppgitt av forretningsfører pr. e-post.			

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige Forsikring ASA. Avtalenr: 73191459. Fellespolise for sameiet.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata					
Byggår:	1940 Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer.				
Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Totalt	Bruksareal BRA m ² Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
5. etasje	50	45	45		
Sum bygning:	50	45	45	0	

Regler for arealberegnung, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. BTA er omtrentlig beregnet.
Boligen disponerer en kjellerbod på 1,5 m².

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
5. etasje	Bad, entré, stue, kjøkken, soverom	

Konstruksjoner

Boligblokk

Bygning generelt - Boligblokk

Bygning, generelt

Beskrivelse:	<p>Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskillere, piper og fyringsanlegg.</p> <p>Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innsiden av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.</p> <p>Utvendige bygningsdeler:</p> <ul style="list-style-type: none">- Støpt grunnmur i betong.- Yttervegger i betong med pusset og malte flater.- Yttertak i flatt oppført dekke, tekket med takpapp/folie. <p>Innvendige bygningsdeler:</p> <ul style="list-style-type: none">- Trapper i betong.- Etasjeskiller i betong.- Dørcalling med video.- Sentralfyr tilknyttet radiatorer.- Felles varmtvann.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Vinduer og dører - Boligblokk

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2015 i soverom og stue. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte malte innvendige dører.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 1 m ² . Dekke og rekkverk i pusset og malt betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Piper og ildsteder - Boligblokk

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pusset og malt pipe og brannmur kledd med glassfiberstri i stue.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

TG: 2

Bad - Boligblokk

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegg. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhets. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Bygning, generelt - 5. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Badet er av eldre dato.	
Overflater på innvendige gulv - 5. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser på betong. Delvis malte fliser. Sluk i støpejern.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt (membran), sluk og røropplegg for øvrig.	TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/>
Overflater på innvendige veggger - 5. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Malte fliser og malt glassfiberstri.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mangler flis bak dusjkabinett. Fuktindikator er anvendt på veggoverflater i våtsone ved dusjkabinett og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten forventet levetid.	TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/>
Fast inventar, generelt - 5. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Speil over servant.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/>
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 5. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/>
Kjøkken - Boligblokk		
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktårerutstyr i erfaringmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.		
Kjøkkeninnredning		
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Hyller over benkeskap. Plate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Produsent: IKEA kjøkkeninnredning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skapdører må justeres (Tg 2).	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/>
Innvendige overflater - Boligblokk		
Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.		
Overflater på innvendige gulv		
Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er observert synlige skjevheter i gulv. Svikt i laminat i entré. Enkelte avskallinger i gulv.	TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/>

Overflater på innvendige veggger

Beskrivelse:	Malt glassfiberstri. En vegg med malt tapet og en vegg med malte treplater i kjøkken. Tapet i soverom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater i entré, soverom og kjøkken. Trepanel i kjøkken og bad.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlingshøyde: Ca. 2,74 m målt i entré og stue.

TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.

TG: 2

Air handling, generelt

Beskrivelse:	Tilluft via spalteventiler i vinduer. Tilluft via friskluftsventil på yttervegg i kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektriske anlegg - Boligblokk

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særsiktig nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Sikringstavle med automatsikringer, monert i felles gang.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Diverse utstyr - Boligblokk

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Matrikkel: Gnr 231: Bnr 262 (snr: 54)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Økernveien 5B, 0653 OSLO



Fast inventar, generelt

Beskrivelse:	Garderobeløsning med stang og hyller i entré og soverom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<input checked="" type="checkbox"/> TG: 1 <input type="checkbox"/>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	151200095		
Adresse	Økernveien 5B		
Postnummer	0653	Poststed	OSLO
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
Når kjøpte du boligen?	2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år0 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	Polise/avtalenr.	1391935
Selger 1 fornavn	Maria	Selger 1 etternavn	Wang

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

Jeg har ikke opplevd noen feil med badet de årene jeg har bodd i leiligheten.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Søstrene Amundsen, avd. Bademiljø

Redegjør for hva som er gjort og når

Installering av nytt dusjkabinett. Arbeidet ble gjort 7. juli 2020. Ingen ytterligere arbeid utover at vi selv har malt badet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann(avløp)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Bori (2020) ; Pentex (2018 og 2016)

Redegjør for hva som er gjort og når

Juni 2020: Rørfornying av avløprør som går ut av bygge frem til kommunalrørsystem. 2028: Byttet vannledning in i bygget fra kommunal vannledning.. 2016: vannledningsystem i kjelleren ble byttet ut

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Lekkasje i kjeller (fellesområde) ifb oppussing av leiligheter.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Kommentar	<input type="text"/>
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Hvis ja, beskrivelse	Noe råte i treverket i taket. Treverket byttes og det gjennomføres generelt vedlikehold av taket (Juni - juli 2020)
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja, kun av faglært <input type="checkbox"/> Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad	<input type="text"/>
Firmanavn	Malercompaniet Oslo AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Fasadearbeid - maling juni - juli 2020
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja, kun av faglært <input type="checkbox"/> Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	Tilgjengelig via gateparkering
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
20. Er det foretatt radonmåling?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstilatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESKAP**25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

De siste 5 årene har det vært 4 tilfeller av skadedyr i ulike leiligheter og en melding om soppeskader

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

I til sammen 2 av sameiets leiligheter

Tilleggskommentar**Boligselgerforsikring**

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

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudd meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbuddet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsingåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenekläringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartslosninger, herunder BankID.

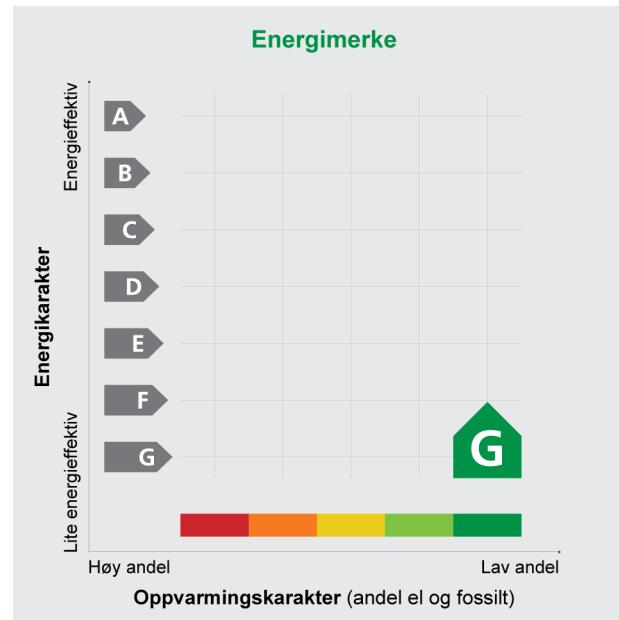
Wang, Maria

Signert av



ENERGIATTEST

Adresse	Økernveien 5 B
Postnr	0653
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	231
Bnr.	262
Seksjonsnr.	54
Festenr.	
Bygn. nr.	80593821
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2020-1160360
Dato	04.08.2020



Innmeldt av Maria Wang

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

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)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggår: 1940

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 45

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegg: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller uteier 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmore opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Økernveien 5 B
Postnr/Sted: 0653 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0503
Dato: 04.08.2020 15:22:56
Energimerkenummer: A2020-1160360
Ansvarlig for energiattesten: Maria Wang
Energimerking er utført av: Maria Wang

Gnr: 231
Bnr: 262
Seksjonsnr: 54
Festenr:
Byggnr: 80593821

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 vindsporre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolaseres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringssenheter som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med inneltemperaturen 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 trykkstyrte pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: 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 trykkstyrte pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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 bolagens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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 sjeldent 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bryt 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

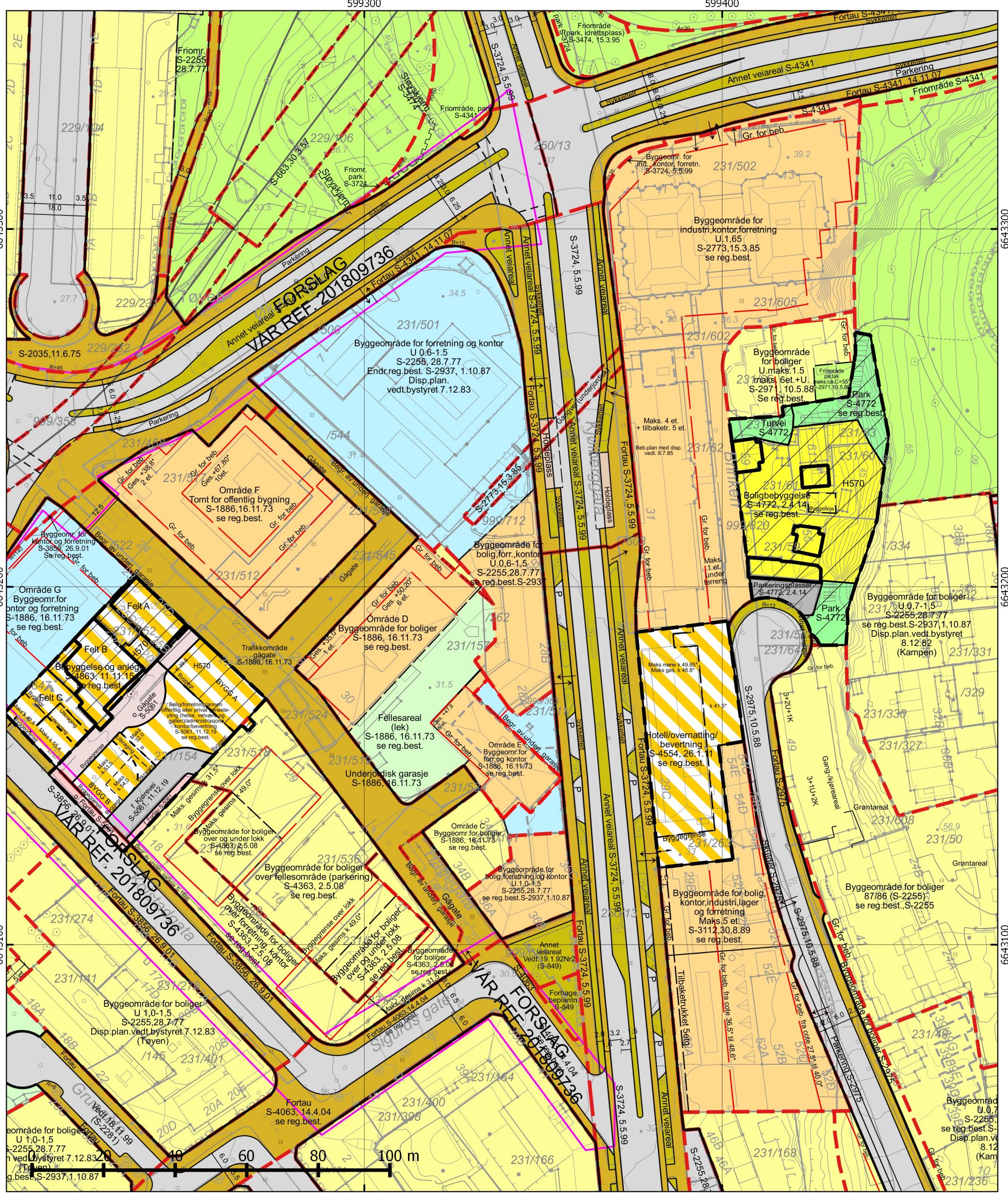
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: 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 mikrobølgeovn 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.

Tips 9: 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.



Plan- og bygningsetaten	Adresse: ØKERNVEIEN 5B	*=Kotehøyde med OLH som høyderiferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
		PlottID/Best.nr: 136036 / 86407005	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Dato: 29.06.2020	Gnr/Bnr: 231/262	Deres ref.: 18562 / AB2258@MSDNB	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Bruker: tas	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Komentar:	
Målestokk 1:1000		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Ekvidistanse 1m		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3		
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000			
Originalformat: A3			



	Plan- og bygningsetaten	Adresse: ØKERNVEIEN 5B	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
			PlottID/Best.nr: 136036 / 86407005	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstille reguleringsplankartet viser dagens terregn- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Dato: 29.06.2020	N	Gnr/Bnr: 231/262	Deres ref.: 18562 / AB22587@MSDNB	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Bruker: tas		Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Kommentar:	
Målestokk 1:1000			Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Ekvidistanse 1m			Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32				
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000		Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3. I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2		
Originalformat: A3				

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	140 - Bolig/forr./kontor
	142 - Forr./kontor/industri
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)



- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2080 - Parkering
	3031 - Turveg
	3050 - Park

- - - - - RpBestemmelseGrense

/ / / / RpAngittHensynSone

- - - - - RpAngittHensynGrense

- - - - - RpInfrastrukturGrense

	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

Husordensregler for Thulagården

Sist revidert 11.04.2018

Husordensreglene er basert på vedtekten i sameiet, og på hva seksjonseierne og beboere i fellesskap er tjent med for å få et godt bomiljø. Alle bes å påse at husordensreglene blir fulgt, og si fra om forsømmelser og regelbrudd direkte til dem som bryter reglene, eller til styret.

1. Brannvern

Brannforskriftene krever at rømningsveier holdes åpne.

- Brannbalkonger, trappeoppganger og fellesarealer skal være fri for parabolantener, skillevegger, møbler, utstyr, søppel, bildekk osv.
- Sykler skal ikke parkeres i inngang/oppgangen. Parkering kun i sykkelrom.
I noen oppganger er det skiltet egen parkering for barnevogn, dersom det ikke er skiltet, skal barnevogn plasseres i sykkelrommet.
- Brannvernforskriftene tillater heller ikke oppbevaring av mopeder eller andre kjøretøy innendørs i fellesarealer eller i sykkelrom.

2. Parkering på eiendommen er ikke tillatt.

Plass foran Kjølberggt. 28A er reservert utsyningskjøretøyer. Andre kjøretøy vil bli bøtelagt/tauet bort. Les gjeldende skilt.

3. Avfall

Husholdningsavfall skal kildesorteres og pakkes godt inn før det kastes i søppelbeholdere utenfor gården. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor beholderne eller avfallsskuret. Renovasjonsetaten fjerner ikke avfall utenfor beholderne, men gir bøter som igjen kan føre til økte fellesutgifter (husleie). Unngå forspiling, smitte og lukt i og rundt blokka. Mating av dyr utendørs kan trekke rotter og mus til eiendommen, og er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å sette igjen kasserte møbler eller andre gjenstander i portrom, trappeganger, kjellerganger, utendørs ved avfallsbeholdere eller andre fellesarealer. Avfall ut over husholdningsavfall må fjernes på eget ansvar iht kommunens regelverk.

4. Dyrehold

Husdyrholt er tillatt, men begrenset til et – 1 – dyr (katt, hund el.l). Slanger og krypdyr er ikke tillatt. Husdyrholt skal ikke være til sjenanse for naboen.

5. Støy

Aktiviteter som medfører støy, herunder reparasjoner, høy musikk, boring, hamring og lignende må ikke finne sted utenom følgende tidsrom:

Hverdager kl. 08-21 (fredag, musikk fram til kl 22)

Lørdager kl. 09-18 (musikk fram til kl 22)

Det står enhver fritt å gjøre vedlikeholds- og oppussingsarbeider også på søndager, men denne dagen skal det ikke brukes drill, hammer eller andre støyende verktøy som kan være til plage. Si fra om «støyfare» ved vedlikehold, oppussing og fest, f.eks. i form av oppslag i oppgangen eller beskjed i postkassa. Ta hensyn til naboklager. Politivedtekten i Oslo slår fast at det skal være ro i boligområder fra midnatt.

6. Sikkerhet/vern

Sett ikke andres verdier, trivsel og trygghet på spill. Hold ytterdører låst. Ta godt vare på nøkler. Ikke slipp inn uvedkommende. Ta kontakt med styret ved tap av nøkkel. Det er

forbudt å kopiere nøkkelen til inngangsdør. Seksjonseier må betale et gebyr som fastsettes av styret for erstatning av tapte nøkler.

7. Kontaktinformasjon

Ved krise, lekkasjer mv. er det nødvendig å kunne få kontakt med seksjonseiere og beboere raskt. Seksjonseier må sørge for at postkassene er merket forskriftsmessig, og at styret har tilgang til telefon, e-post osv. kontaktinfo både til seksjon privat, og til leietakere ved utleie. Ny bostedsadresse skal meldes både til styret og forretningsfører.

8. Sameiers ansvar

Ansvarsdeling for vedlikehold mellom seksjon og fellesarealer er beskrevet i vedtekten. Sikringsskapet utenfor leilighetene er seksjonseiers ansvar, og skal alltid være låst.

9. Vis hensyn.

En forutsetning for trivsel og trygghet i Thulagården er at beboerne viser respekt, og ikke er til sjenanse for gjenboerne. Alle bør å påse at husordensreglene blir fulgt, og si fra om forsømmelser og misbruk til styret. Brudd på husordensreglene er mislighold av Thulagårdens vedtekter. Styret kan kreve at skader og merutgifter som påløper når seksjonseier eller andre beboere bryter husordensregler blir dekket av seksjonseier. Herunder kan tidsbruk og ulempe for styret regnes inn. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller det kan kreves fravikelse. Advarselet skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Vedtekter for Sameiet Thulagården

Sist revidert 11.4.2018

Vedtekten utfyller gjeldende lovverk og må særlig ses i sammenheng med Lov om eierseksjoner.

§ 1 Sameiet

Sameiet Thulagården består av 56 seksjoner i Økernveien 5 og Kjølberggata 28, gnr 231, bnr 262 i Oslo.

§ 2 Årsmøte

Årsmøtet er sameiets høyeste organ, og ordinært årsmøte avholdes en gang i året, innen utgangen av juni. Innkalling til årsmøtet sendes på e-post med minst 14 dagers varsel. Det er seksjonseiers ansvar å holde styret og forretningsfører orientert om kontaktinformasjon slik at det er mulig å motta invitasjonen.

Samtidig med innkallingen sender styret årsberetning med forslag til regnskap for foregående kalenderår, samt forslag til budsjett for inneværende år og saksliste for øvrig. Alle seksjonseiere har rett til å møte på årsmøte, og hver seksjon har en stemme. Ved oppstilling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Seksjonseiere kan la seg representere med fullmekting som må frem-legge skriftlig fullmakt ved møtets begynnelse. Møteleder skal sammen med to andre som årsmøte utpeker, underskrive protokollen for møtet.

§ 3 Styret

Det velges et styre som skal ivareta driften av sameiet og interessene i eiendommens drift og vedlikehold. Styret velges av årsmøtet og skal bestå av minst 3 medlemmer, inkludert styreleder. Styrelederen velges særskilt for et år av gangen. Funksjonstid for alle styreverv er 2 år. Årsmøtet bør for å sikre kontinuitet tilstrebe at det ikke er nødvendig med nyvalg til mer enn halvparten av vervene ved det årlige årsmøtet. Styremøter innkalles av styrets leder med 1 ukes varsel. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 4 Styrets myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 5 Fellesutgifter

Eieren av seksjonen er i henhold til tinglyst heftelse medlem av sameiet og derved forpliktet til å yte de økonomiske bidrag til sameiet som følger av de til en hver tid gjeldende vedtekter, forslag fra styret og de i medhold av disse trufne beslutninger. Denne plikt omfatter innbetaling til dekning av fellesutgifter. Slike fellesutgifter kan bl.a. være eiendomsskatt, forsikring, vannavgift, feieravgift, renholdsavgift, elektrisitet (utvendig lys, varme og lys i fellesrom), forretningsfører, vaktmester, rengjøringshjelp (vask av trapper, korridorer og andre fellesrom), yttervedlikehold, vedlikehold og stell av uteanlegg, snømåking, plenklipping, stell og innkjøp av vegetasjon m.m. Fellesutgiftene fordeles på den enkelte etter

den enkeltes sameiebrøk. Næringsseksjonen (seksjon nr. 1) skal betale 3 ganger stipulerte fellesutgifter pga. høyere forbruk og slitasje. Ved hvert års begynnelse setter styret opp et budsjett, hvoretter de antatte utgifter fordeles på de enkelte seksjonseiere, som innbetaler et fast beløp den 1. i hver måned. Ved årsavslutning avgis regnskap basert på sameiets inntekter og utgifter. For mye eller for lite innbetalt overføres vedlikeholdsfondet. Sameiet har legal pant for den enkelte seksjonseiers forpliktelser som følger av eierseksjonsloven.

§ 6 Drift og vedlikehold

Seksjonseieren skal selv vedlikeholde bruksenheten, og sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempar for de andre eierne. Vedlikeholdsplikten begrenser seg til de innvendige arealene. Seksjonseierenes vedlikeholdsplikt omfatter også tilleggsdeler.

Seksjonseier har ansvar for blant annet:

- Innvendige flater, altså belegg på vegg, gulv og tak.
- Indre deler av balkongen.
- Ledninger, utstyr og innretninger for avløp og vann i bruksenheten som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Vedlikehold av sluk
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Innvendig vedlikehold av vinduer med ruter (også utskifting av ruter)
- Vedlikehold av bruksenhetens inngangsdør på innsiden.
- Bruksenhetens elektriske anlegg til og med sikringsboksen.

Mangelfullt vedlikehold, som på tross av gjentatt varsling fra styret er unnlatt, kan styret la utføre på seksjonseiers regning og risiko. Vedlikehold av fellesarealene er sameiets ansvar. I praksis er det styret som administrerer dette.

Sameiet har ansvaret for blant annet:

- Alle fellesarealer utvendig og innvendig
 - Bygningskroppen, etasjeskiller, fasader, tak
 - Utvendige innretninger
 - Felles stamledningsnett for vann, avløp og elektrisitet.
 - Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, balkonger, terrasser og lignende.
- Styret skal dessuten sørge for at alle fellesarealer er tilstrekkelig opplyst, samt at anlegget til en hver tid holdes ryddig og presentabelt.

§ 7 Bygningsmessig bruk og endringer

Bygningsmessige endringer skal forelegges styret. Slike endringer skal foretas i hht. gjeldende lover og forskrifter. Inngangspartier, oppganger, kjellerutganger og brannbalkonger er rømningsveier ved brann o.l. Hindringer for rømning skal unngås. Det er derfor IKKE tillatt med parabolantener, skillevegg på balkong, parkering av sykler og barnevogner i inngangs- og trappeoppgangen. Forbudet er i hht. Brannforskrifter og må følges strengt opp av styre og vaktmester. Styret har også plikt til å varsle myndigheter dersom de blir kjent med at det foregår ulovligheter i enkelte seksjoner.

§ 8 Vedtaksregler ved årsmøte

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

Det kreves i henhold til lov om eierseksjoner § 49 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 salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller
- c) 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 resekjonering som nevnt i lov om eierseksjoner § 20 annet ledd annet punktum.

§ 9 Agenda for ordinært årsmøte

1. Årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Vedtektsendringer
4. Valg av styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer
5. Honorar til forretningsfører og revisor
6. Styrehonorar
7. Andre saker av viktighet som forelegges av styret eller som kreves behandlet av seksjonseiere.

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

§ 10 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret krever det eller når sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte innkalles av styret med 14 dagers skriftlig varsel vedlagt saksliste. Hvis saken haster, kan fristen nedsettes til 1 uke.

§ 11 Forkjøps- / Oppløsnings-rett

Seksjonseiere har ikke forkjøps- eller oppløsningsrett.

§ 12 Salg / Utleie

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge eller utleie sin seksjon. Salg eller utleie må meddeles sameiets styre med opplysning om navn på eieren/ leieren. Alt salg og fremleie skal

meldes til styret skriftlig. Eier er ansvarlig for å gjøre leieboer kjent med vedtekten i sameiet og husordensreglene.

§ 13 Brudd på regler

Brudd på husordensreglene innebærer mislighold av vedtekter.

§ 14 Informasjonsflyt

www.thulagarden.no er Thulagårdens primære informasjonskanal, som gir både beboere og eiere/utleiere grunnleggende informasjon om regler, rutiner, innkallinger til beboermøter, dugnader, årsmøter mv. Kun brudd på regler/mislighold skal opplyses om ved utsendelse via Postverket. All annen informasjon gis via hjemmeside, oppslag i oppganger samt brev direkte i postkasse til den/de seksjoner det måtte gjelde, litt varierende ut ifra hva slags type informasjon det er snakk om. Nødvendig informasjon vil likevel, og først og fremst, gjøres tilgjengelig via hjemmesiden. Eiere/utleiere og leietakere må sørge for god dialog seg imellom. Eierne har uansett hovedansvar for at alle som bor i gården følger de regler og rutiner som gjelder.

§ 15 Boder

Hver seksjon skal disponere én bod.

Styret kan leie ut øvrige boder i sameiet til seksjonseierne.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste tid og penger. Hvem betaler?

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Reduser
risiko og
bekymring



Spar
verdifull
tid



Få dine
utgifter
dekket

NÅR

Tegnes ved kjøp av
boliger solgt etter
avhendingssloven.

HVOR

Hos eiendomsmegler.

HVORDAN

Bestilles senest på
kontraktsmøte. For-
sikringsbevis og vilkår
sendes i e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING

er du i trygge hender

hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater og jurister
spesialisert på eiendomskjøp. De står parat til å hjelpe
deg i fem år etter overtakelse - uten at du trenger å bekymre
deg for egne og evt. idømte saksomkostninger.

Dette koster det:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:

Kr 4 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:

Kr 6 700

Enebolig/fritid/tomt:

Kr 9 600

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos If Skadeforsikring.
Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no

Forbrukerinformasjon

Sist oppdatert med virkning 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. Nedenfor 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 epost 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 osv. 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:

9. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
10. 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).
11. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
12. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
13. 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.

Viktig om budgivning

Dette bør du vite om budgiving når du skal legge inn bud på en eiendom dnb eiendom formidler.

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyeler og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller epost.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler per epost eller SMS, eller du kan benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner på annonsen på finn.no. Epostadresse og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i budskjemaet og i salgsoppgaven.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.
- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreforsker aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interesserter.

I følge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

For øvrig vises det til "Bransjenorm for budgiving" på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.

Oppdragsnummer

Adresse

Kontaktperson

Telefon

Undertegnede 1:

Fpnr.:

Undertegnede 2:

Fpnr.:

E-post 1:

Tlf 1:

E-post 2:

Tlf 2:

Adresse:

Postnr.sted:

Gir herved bindene bud stort, kroner:

på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Långiver:

Kontaktperson:

Långiver:

Tlf.

Egenkapital:

Kr.

EVT. FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtakelsestidspunkt:

Budet gjelder til og med

kl.

Dersom ikke annet er angitt gjelder budet til kl.15:00 (akseptfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 07.05.2019. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgiverens underskrift

Budgiverens underskrift

Legg ved legitimasjon

Legg ved legitimasjon

samsøgt



Du gjør litt, så ordner megler resten.

by DNB Eiendom