



aktiv.

Ekebergveien 208, 1162 OSLO

**Lys 2-roms seniorleilighet (60+) -
Solrik balkong med hyggelig
utsyn- Kafé, frisør, treningsrom,
heis og Allsenter. Må sees!**



Eiendomsmegler

Fabian Kinga

Mobil 977 64 164
E-post fabian.kinga@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 950 000,-
Fellesgjeld:	Kr 38 279,-
Omkostn.:	Kr 76 050,-
Total ink omk.:	Kr 3 064 329,-
Felleskostn.:	Kr 8 877,-
Årlig festeavgift:	Kr 189 005,-
Selger:	Erik Jacobsen
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1980
BRA-i/BRA Total	37/41 kvm
Tomtstr.:	6260.4 m²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 183, bnr. 508
Snr.	30
Oppdragsnr.:	1006250100

Lys 2-roms seniorleilighet (60+) - Solrik balkong med hyggelig utsyn- Kafé, frisør, treningsrom, heis

Dette er en hyggelig 2-roms leilighet med trappefri adkomst, lun og fin beliggenhet - godt tilbaketrukket fra Ekebergveien. Balkongen mot sydvest vender inn mot hyggelige, grønne fellesarealer.

Skovheim Eldreboliger ligger sentralt til med få minutters gange til dagligvarebutikk, trikk og lokal buss til Lambertseter og Sæter senter. Skovheim byr på allsenter, kafè, frisør, treningsrom, fellesvaskerier og resepsjon. Allsenteret ligger i byggets første plan, og her kan beboere og gjester nyte godt av et variert kulturtilbud, gode måltider og sosiale møtesteder.

- Kvaliteter:
- Sydvest vendt balkong
 - Leiligheten veder inn mot rolig bakgård
 - Trappefri adkomst
 - Gangavstand til kollektivtransport
 - Sosialt
 - Seniorleilighet (60+)



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen26

Nabolagsprofil.....40

Forbrukerinformasjon 117

Budskjema 118



Velkommen til en hyggelig 2-roms som
ligger rolig og tilbaketrukket fra
Ekebergveien.

Lys stue

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har trappefri adkomst. Stue med store vindusflater som gir både utsikt mot en frodig bakgård og en lys, åpen følelse – ideell for et trygt og rolig hjem. Her har du utsikt mot grønn og fredelig bakgård som gir en lun og avslappende atmosfære.





Solrik balkong på 3 kvm gir en lun og hyggelig uteplass.

Soverom

Hyggelig soverom med rolig atmosfære. Her har du gode muligheter for oppbevaring. Nyt en god natts søvn med fredelig utsikt mot bakgården.





Her møtes stue og kjøkken i en funksjonell og innbydende planløsning.

Kjøkken

Delvis adskilt kjøkken gir både åpenhet og egen soning mot stuen. Kjøkkenet med god plass til spisebord – perfekt for familiekos og gjester. Kjøkkenet hvor oppskriftene er like gjennomtenkte som pensjonistplanene – og alltid plass til en ekstra kaffegjest.



Bad

Plastsluk med klemring og synlig membran. Servantskap med profilerte, folierte fronter. Speilskap og lysarmatur på vegg over servant. Gulvmontert klosett med utvendig sisterne. Dusjhjørne, med skyvedør og termostatstyrt blandebatteri. Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil på vegg. Tilluft via spalte ved terskel. Gulvvarme på bad.

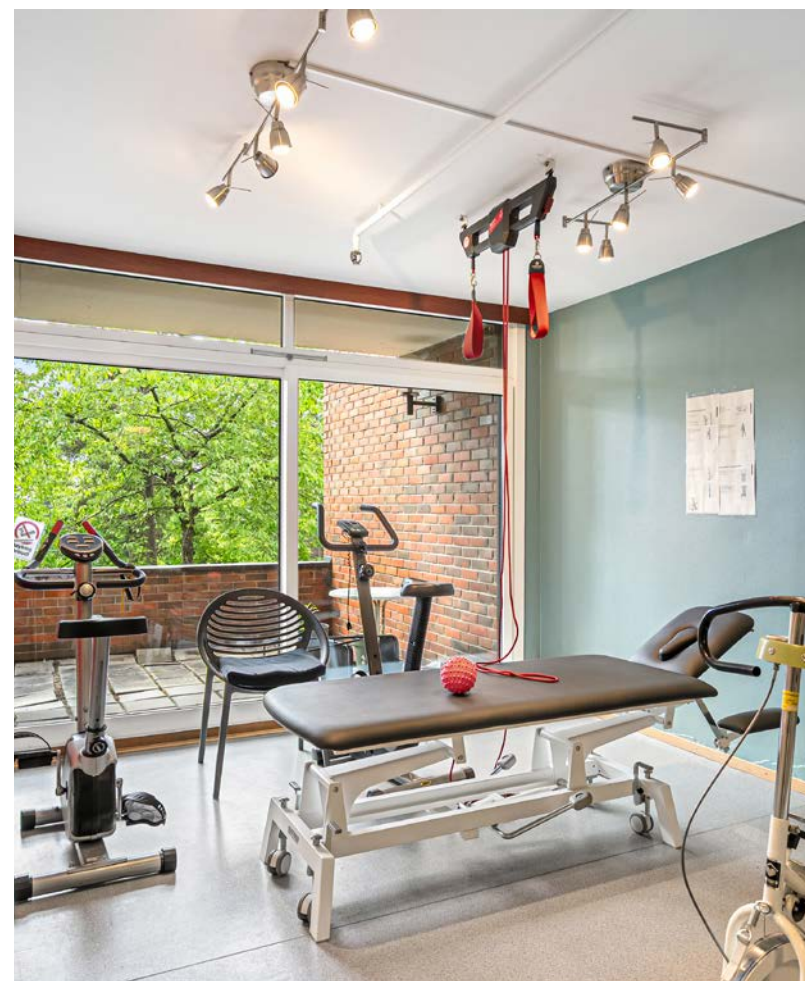




Eiendommen er har store grøntarealer og pen beplantning, som innbyr til både felles aktiviteter og rekreasjon.

Om sameiet

I korridorene er det vestvendte fellesstuer med balkong, trimrom, hobbyrom og vaskerier til fri bruk for beboerne. I tillegg har hver leilighet en bod. Fellesrom i underetasjen for oppbevaring av rullestoler med utkjøring via automatiske dører til terreng. Leiligheten er en del av Skovheim eldreboliger. Allsenteret ligger i tilknytning til eldreboligene, med åpen gjennomgang. Senteret gjennomfører fellesarrangementer og andre kulturtilbud.



Plantegning

1. etasje



1. Etasje
Ekebergveien 208



Lars J. Fjeldet Westheim
Takstingeniør / Tømrmester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 37 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 41 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 m² Bad, entré, soverom og stue/kjøkken.

BRA-e: 4 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entré/gang, soverom, bad, stue med åpen

kjøkkenløsning.

Utgang fra soverom til balkong på ca. 3 m².

Kjeller:Bod på ca. 3,7 m², merket med 122.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

6260.4 m²

Årlig festeavgift

Kr 189 005

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra

og med 1981 og utløper i 2061.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Enten i henhold

til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til

endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende

periode.

Festekontrakt datert

01.09.1981.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og etablert

boligområde på Nordstrand i Oslo, i stille og rolige

omgivelser med pent opparbeidede fellesarealer.

Leiligheten ligger i 1. etasje med trappefri adkomst

(det er heis i bygget). Leiligheten ligger i kort

gangavstand til ulike typer forretninger, kaféer og

butikker på Sæter Torg samt gode kollektivtilbud.

Buss og trikk gjør det enkelt å bruke nærområdet,

Både Sæter, Holtet og Lambertseter er innen en kort

buss eller trikketur fra boligen. Nærmeste

kjøpesenter er Lambertseter Senter med bank,

jernvare, dagligvare, apotek og vinmonopol m.m.

I tillegg til tilbudene som finnes i nærområdet, er det

gode sosiale, kulturelle og hjelpemuligheter i

Allsenteret som leiligheten er tilknyttet. Leiligheten

er en del av Skovheim eldreboliger som har flere

fellesfunksjoner. Allsenteret ligger i samme bygg

som eldreboligene, med innvendig gjennomgang. På

allsenteret er det bl.a. kafeteria, kultur- og

aktivitetstilbud, frisør, naturterapi og en vakttjeneste.

I kafeteriaen er det kokk som lager varme

måltider, og mange sosiale og kulturelle

begivenheter. Det tilbys flere ukentlige faste,

frivillige aktiviteter, alt fra bingokvelder til

franskgruppe og andakt. En gang i måneden er det

kulturaften med konserter eller foredrag, der ulike

artister og foredragsholdere underholder. Det tilbys

også handlehjelp og andre praktiske tjenester her.

Eiendommen er har store grøntarealer og pen

beplantning, som innbyr til både felles aktiviteter og

rekreasjon.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp

visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud

se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhus og

blokkbebyggelse i et veletablert boligområde.

Bygningssakkyndig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner,

etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/

mur.

Fasader er utvendig forblendet med teglstein. flatt

yttertak antatt tekket med papp/asfalt.

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med

produksjonsår 2014.

Dører

Brannklassifisert entrédør.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket

med produksjonsår 2014.

Etasjeskille

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra

byggeårene.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport

avholdt av Lars Jørgen Fjeldet Westheim teknisk

beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen selv, men

bistått sin far i eiertiden. Det er ikke opplyst at det

har blitt gjort noe i boligen i eiers eiertid.

Standard

Kjøkken:

Åpen kjøkkeninnredning i stue.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser på vegg mellom benk og overskap.

Opplegg for frittstående hvitevarer.

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren

ut til felles mekanisk anlegg.

Balkong:

Utgang fra soverom til balkong i

betongkonstruksjoner.

Rekkverk i malt trevirke.

Det er montert utvendig stikkontakt.

Rekkverkshøyde målt til ca. 87 cm.

Bad:

Baderom med vinylbelegg og baderomsplater i

dusjsonen.

Plastsluk med klemring og synlig membran.

Servantskap med profilerte, folierte fronter.

Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.

Gulvmontert klosett med utvendig sisterne.

Dusjhjørne, med skyvedør og termostatstyrt

blandebatteri
Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkventil på vegg. Tilluft via spalte ved terskel.
Gulvvarme på bad.

Overflater
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Vinylbelegg på bad.
Ellers laminat.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Baderomsplater i dusjonen på badet.
Ellers malt strie.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Glatte, malte himlingsflater.

Innvendige dører
Skyvedør til soverom.
Foldedør til bad.

Vannledninger
Rørføringer i kobber.
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.
Flere rørføringer er skjult i konstruksjoner.
Det er kobberrør som er ført i vegger.

Avløpsrør
Interne og synlige avløpsrør i plast.

Ventilasjon
Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventil vindu.
Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap lokalisert i felles tavle i korridor.
Hovedsikring på 35 A og skrusikringer.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
Det er registrert at skyvedøren til soverommet subber i gulvet, og at den er vanskelig å åpne og lukke.
Tiltak:
Skyvedør har behov for justering for å fungerer tilfredsstillende

Bad - Overflate vegger og himling:
Vurdering av avvik:
Det er registrert malingsslipp i himling over dusjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.
Tiltak:
Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Bad - Overflate gulv:
Vurdering av avvik:
Det er registrert mindre fall i dusjonen enn minimumskravet på 1:50 til sluket. Høydeforskjell mellom topp belegget ved dørterskel og overkant sluk, målt til 17 mm. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, samt gulvet utenfor sluk er relativt flatt. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og

topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
Tiltak:
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Bad - Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
Det er registrert svelleskader på innredningen, samt krakelering i servantene.
Tiltak:
Bygningsdelen fungerer med avviket, oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering av rommet.

Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i stue. Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.
Tiltak:
Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene eller montere en veggventil. Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at

denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg uten form for full kontroll. TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Balkong:
Vurdering av avvik:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og soverom). Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Stue/kjøkken:
Vurdering av avvik:
Kjøkkeninnredningen viser tegn til slitasje. Det er registrert svelleskader og vannskader på innredning og benkeplate. I tillegg er folien på enkelte fronter løs. Det er også registrert riss og sprekker i flisfugene.
Tiltak:
Kjøkkeninnredningen fungerer med avvikene, oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Tekniske installasjoner - vannledninger:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner - avløpsrør:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forhold som har fått TG3:
Bad:
Vurdering av avvik:
Det er påvist at ikke alle våtsoner har tilstrekkelig membran/tettesjikt. Det er registrert rust på en skrue i klemringen. I henhold til Byggforsk detaljblad 700.320 er anbefalt brukstid på våtrom ca. 20-25 år. Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak:
Det bør påregnes at våtrommet har behov for totalrenovering. Ved en eventuell totalrenovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.
Kostnadsestimatet er basert på en total modernisering av baderommet. Kostnadsestimat: Over 300 000

Hulltaking:
Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner. Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i

dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telenor fiber om levering av TV og internett. Dette betales via felleskostnadene. Ønsker man kanaler/tuner utover inkludert pakke må det bestilles av den enkelte sameier.

Parkering
Nei. Gjesteparkering ved oppkjørsel fra Ekebergveien. Kirkens Bymisjon leier ut garasje- og parkeringsplasser i garasjeanlegg med innkjøring fra Lindbäckveien hvis det er ledige plasser.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold
Boligen har gode solforhold når den er vendt mot vest.

Forsikringsselskap
KNIF Trygghet

Polisenummer
305880

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi
Oppvarming
Elektriske panelovner. Gulvvarme på bad. Varmtvann inkludert.

Energikarakter
E

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon

se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 2 950 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommun. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 838 654

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 354 617

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
39/5174

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer: Varmt vann og drift av Allsenteret i tillegg til sameiets løpende kostnader som blant annet varmt vann, forretningsførsel, kommunale avgifter, Telenor fiber (tv og internett), vask av fellesarealer, vaktmestertjeneste, betjening av felles lån, festeavgift, vedlikehold og forsikring.

Felleskostnadene øker med 10% fra 01.07.2025. Sameiet står foran større vedlikeholdsoppgaver. Det er bla. planlagt maling av balkonger og utbedring av råde.i 2026. Omfang og finansiering er ikke avklart, men det må påregnes en økning av felleskostnadene i 2026 utover økning i generelt

kostnadsnivå.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 8877

Andel Fellesgjeld
Kr 38 279

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
31.12.2024

Andel fellesformue
Kr 8 915

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Skovheim Eldreboliger

Organisasjonsnummer
914 346 827

Om sameiet
Sameiet Skovheim eldreboliger består av 125 seksjoner. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, men med unntak av seksjonene 1-4 kan de ikke selges eller leies ut til personer under 60 år.

Styreleder: Kåre Dag Mangersnes, Stiftelsen Kirkens Bymisjon, Tollbugt. 3, 0152 OSLO.
KareDag.Mangersnes@bymisjon.no

Vaktmester: Utføres av Stiftelsen Kirkens Bymisjon for sameiet. Den enkelte beboer må selv sørge for hjelp til vedlikeholdsoppgaver i sin egen boenhet.

Allsenter:
Leiligheten er en dal av Skovheim eldreboliger. Allsenteret ligger i tilknytning til eldreboligene, med åpen gjennomgang. Senteret gjennomfører fellesarrangementer og andre kulturtilbud. Her er det også kafeteria hvor beboerne kan få kjøpt rimelige måltider. Det er også fotpleie, frisør og naturterapi. Det er inngått avtale med Kirkens bymisjon om drift og bruk av Allsenteret.

I vestfløyen i førsteetasje er det et flott, nyoppusset bibliotek med et rikholdig utvalg bøker som man kan låne seg, eller lese i ro og fred på stedet. I Kaféen er det to datamaskiner og trådløst nettverk. I resepsjonsområdet kan man lese dagens aviser: Aftenposten, Dagsavisen og Nordstrand Blad.

I korridorene er det vestvendte fellesstuer med balkong, trimrom, hobbyrom og vaskerier til fri bruk for beboerne. I tillegg har hver leilighet en bod. Fellesrom i underetasjen for oppbevaring av rullestoler med utkjøring via automatiske dører til terreng.

Sameiet har renset ventilasjonsanlegg, og alle beboere som har vifte med egen motor er pålagt å bytte ut denne. Kjøkkenventilator: Det er ikke tillatt med kjøkkenventilator med motor/vifte.

Sameiet har inngått avtale med Stiftelsen Kirkens Bymisjon om drift av Allsenteret som ligger på naboeiendommen (Eiendomsgrensen går gjennom bygningen). Beboerne bestemmer hvilke tjenester som skal tilbys gjennom Allsenteret. Sameiet dekker underskuddet ved driften av Allsenteret. Gjennom felleskostnadene dekker sameierene etter fordelingsbrøk underskudd fra Allsenteret. Det avsettes et fast beløp hver mnd., som en del av seksjonenes felleskostnader. Budsjettert driftstilskudd fra sameiet i 2025 er på kr. 5.313.0004.

Skovheim Allsenter er åpent for alle og ligger i byggets 1. etasje. Her ligger den populære kaféen. Hvert halvår utarbeider Allsenteret et variert og skreddersydd kulturprogram.

- Faste aktiviteter:
- Allmøte
 - Allsang til kaffen
 - Andakt med lystenning
 - Nattverd
 - Bingo, spill og moro
 - Barnehagebesøk
 - Quiz
 - Håndarbeidsgruppe
 - Kunst til kaffen
 - Skrivekurs
 - Trim

Se Skovheim allsenter sin hjemmeside for mer informasjon: <https://kirkensbymisjon.no/skovheim-allsenter/>

Lånebetingelser fellesgjeld
Bank: DNB
Restgjeld kr: 2 952 523,-

Andel fellesgjeld kr: 38 279,-
Restgjeld pr.: 31.12.2024
Flytende rente
Annuitetslån med flytende rente over 10 år ,med innfrielse i 2031.

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for år: 2025 og årsregnskap for år: 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Styregodkjennelse
Det kreves styregodkjennelse. Overdragelse av seksjon kan bare skje til personer over 60 år.

Vedtekter/husordensregler
Megler har kopi av selskapets husordensregler, vedtekter og avtale om drift av Allsenteret. Dette kan interessenter få oversendt.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt.

Forretningsfører
Forretningsfører
Advokatfirmaet Kopstad AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 183, bruksnummer 508, seksjonsnummer 30 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:
1980/19232-1/105 22.08.1980 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/24711-3/105 28.09.1981 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 43,500
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1986/74035-1/105 14.11.1986 ** NYE VILKÅR

1993/11105-2/105 12.03.1993
PANTSETTELSESERKLÆRING
Beløp: NOK 15 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1135022
Prioritet innen verditakst
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett:
1981/24711-3/105 28.09.1981 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 43,500
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1986/74035-1/105 14.11.1986 ** NYE VILKÅR

GRUNNDATA
1993/11105-1/105 12.03.1993 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/5174
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 125 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg- boligblokk for eldre-allsenter datert 20.04.1983.
Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 11.05.2011.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
20.04.1983.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
S-2161 - Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 157, bnr. 1 m.fl., gnr. 183, bnr. 10 m.fl. Nordseter og Skovheim-byggeområde for boliger, friområder m.v.

46175 - Det foreligger forslag til bebyggelsesplan for feltene 1 og 2, Nordseter (gnr.157 bnr.1 m.fl.) og Skovheim (gnr.183 bnr.10).
S-4735 - Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for nytt dobbeltspor Oslo - Ski (Follobanen).

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.

Adgang til utleie

Seksjonen kan ikke leies ut til personer under 60 år. Leieren av bruksenheten må godkjennes av styret på forhånd.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen. .

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 950 000 (Prisantydning)
38 279 (Andel av fellesgjeld)
2 988 279 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
74 700 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
76 050 (Omkostninger totalt)
86 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
89 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
3 064 329 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 075 229 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 078 029 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 76 050

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig
Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato
30.05.2025

Nabolagsprofil

Ekebergveien 208 - Nabolaget Nordseter søndre/Kastellet søndre - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Skovheim Linje 19N, 75A, 75B	2 min 0.1 km
Bråten Linje 13, 19	5 min 0.4 km
Munkelia Linje 1, 4	15 min 1.2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.8 km

Skoler

Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	4 min 0.3 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	14 min 1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	5 min 2.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 4.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

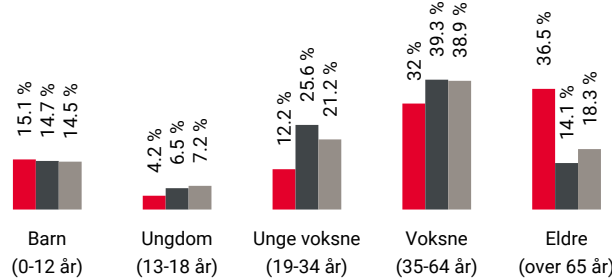
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordseter søndre/Kastelle...	1 485	821
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skovheim Kanvas-barnehage (1-5 år) 64 barn	2 min 0.2 km
Kastellterrassen Kanvas-barnehage (2-5 ... 32 barn	6 min 0.5 km
Bråten barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Matkroken Bråten Post i butikk	5 min 0.4 km
Spar Kastellet	8 min

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



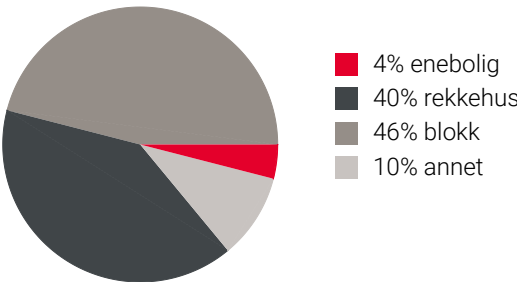
Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100

Sport

Nordseter skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Nordstrand tennishall Tennis	3 min 0.2 km
EVO Nordstrand	6 min
SATS Lambertseter	20 min

Boligmasse



«Området er rolig og virker "harmonisk". De som ferdes her virker avslappet og fornøyd. Det er gangveier inn i områdene som gjør at det er lite støy.»

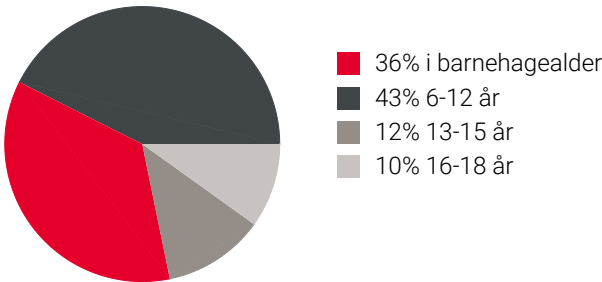
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sæter Torg	8 min
Apotek 1 Nordstrand	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



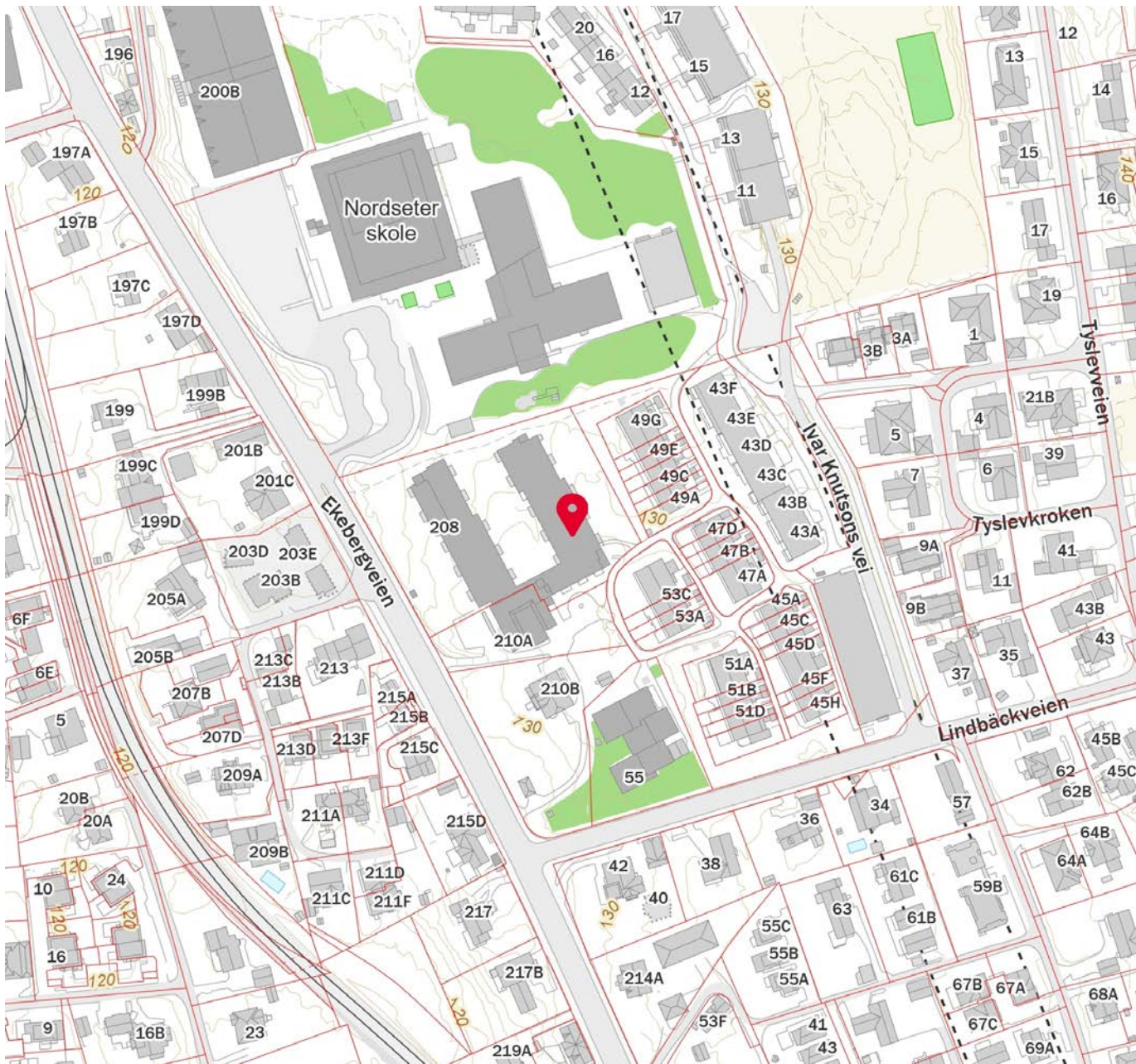
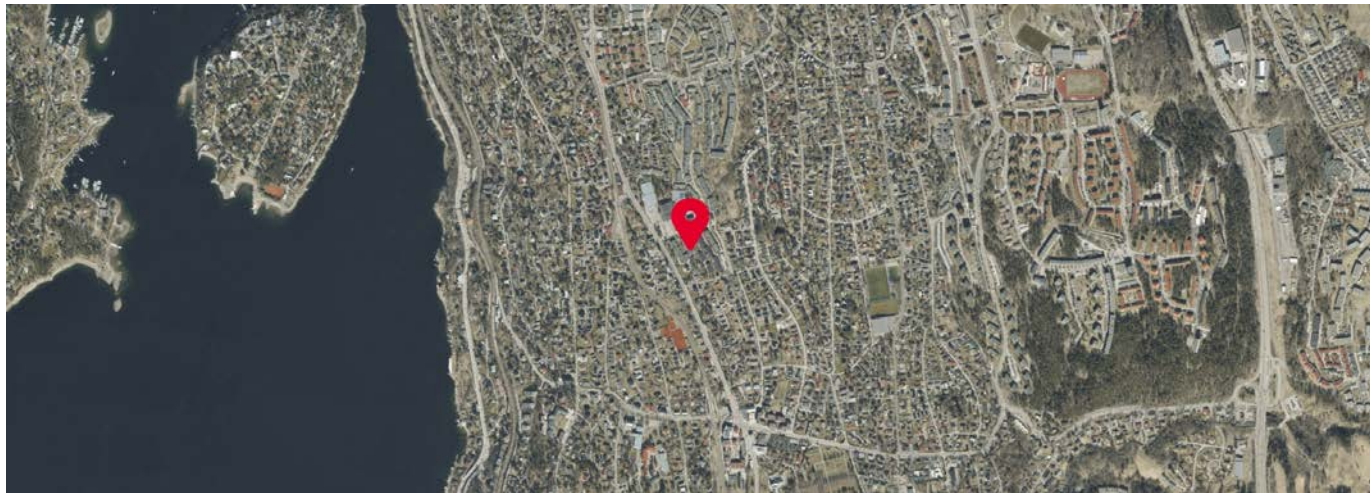
Familiesammensetning



0%	52%
Nordseter søndre/Kastellet søndre	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



Mellom
NANNA MARIES FOND
og
OSLO INDREMISJON
er inngått slik

DAGBOKFØRT
28. SEP 81 24711
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

F E S T E K O N T R A K T :

NANNA MARIES FOND, heretter kalt grunneieren, bortfester med dette eiendommen gnr. 183, bnr. 508 i Oslo, til OSLO INDREMISJON, heretter kalt festeren, på følgende vilkår:

1. På eiendommen skal festeren oppføre boliger for eldre.
2. I festeavgift betales kr. 43.500,- forskuddsvis pr. 2. januar hvert år, første gang 2. januar 1981. Festeavgiften er beregnet etter oppgitt circa-areal fra Oslo Oppmålingsvesen (5.800 m²). Når fullstendig oppmålingsforretning er gjennomført, blir festeavgiften å regulere etter det eksakte areal. Festeavgiften er inntil fullstendig oppmålingsforretning er gjennomført å anse som å konto. Begge parter har rett til å kreve festeavgiften regulert hver 10. år. Krav herom må være fremsatt innen 30. juni i det tiende år. Skulle offentlige forskrifter eller bestemmelser være til hinder for et krav om regulering, kan slikt allikevel fremsettes innen 3 måneder etter bortfallet av de hindrende bestemmelser for resten av perioden. Om partene ikke er blitt enige om ny festeavgift senest den 31. oktober eller om de ellers er enige om det, skal avgiften fastsettes ved voldgift etter reglene i § 11. Festeavgiften reguleres automatisk ved forandring på minst 10% i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Som basis gjelder novemberindeksen for 1980. og regulering skal alene kunne skje med basis i senere års novemberindeks og skal bare ha virkning fremover. Også denne regulering kan bare skje hvert 10. år.
3. Festeren betaler alle offentlige skatter og avgifter som påhviler eller som i fremtiden måtte bli pålagt eiendommen.

RIKTIG KOPPI BEKRÆFTES
OSLO 28.9.1981

Retts kopi bekreftes
A. Sævi



Endringer i eiendommens skatte- og avgiftsnivå skal ikke trekkes inn ved fastsettelsen av festeavgiften. Festeren plikter å holde bygninger og andre faste innretninger fullforsikret i godkjent norsk forsikrings-selskap.

4. Til sikkerhet for festeavgiften skal grunneieren ha 1. prioritet pantrett i festeretten, med oppførte bygninger, samt i tilfelle brann, i bygningens assuransesum. Grunneieren har bare panterett for forfalt avgift i tre år.

Betales ikke avgiften ved forfall, eller om festeren på annen måte vesentlig misligholder kontrakten, er festet å anse som brutt.

Grunneieren er i så fall berettiget til uten søksmål å inndrive forfalt avgift, samt å sette bygningene til tvangsauksjon. Grunneieren varsler alle panthavere etter grunnboken.

5. Festetiden er 80 år fra kontraktens underskrift. Grunneieren skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om han på ny akter å bortfeste tomten. I så fall er festeren fortrinnsberettiget, men grunneieren kan kreve festeavgiften fastsatt etter den tids pris og rentenivå og ellers etter de bestemmelser som da måtte gjelde. Ved opphør av festet har grunneieren rett til å kreve tomten ryddiggjort overensstemmende med de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser om dette. Så lenge det hviler lån fra Husbanken på bygningene, skal tomten ikke kunne forlanges ryddet.

6. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når det skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelse på tomten.

I tilfelle tvangssalg av bebyggelsen er kjøperen berettiget til å overta også festeretten.

7. Eiendommen festes og overtas i den stand og med de rettigheter og forpliktelser som tillå grunneieren. Vesentlig inngrep i natur og miljø, som f.eks. felling av trær og forandringer av større beplantningsfelt, kan ikke gjennomføres uten skriftlig samtykke fra grunneieren.

Det er forutsetningen at festeren på nærmere fastsatte vilkår skal sikres rett til sammen med andre festere og grunneiere å benytte fellesanlegg og innretninger som måtte komme på området, så som gang- og kjøreveier, friarealer og biloppstillingsplasser.

8. Festeren er forpliktet til uten vederlag å godta at veier, ledninger og røranlegg føres over tomten, og at det oppsettes stolper, gjerder og andre faste innretninger. Den adkomstvei som på festerens bekostning forutsettes opparbeidet frem til og på eiendommen, skal festeren holde i orden og åpen til enhver tid.
9. Festeren plikter å ta del i det samarbeid som forutsettes etablert mellom grunneieren og rettighetshaverne i området, herunder yte de bidrag til fellestiltak som måtte bli vedtatt.
10. Festeren bærer alle omkostninger, herunder alle offentlige gebyrer ved denne kontrakt.
11. Eventuelle tvister under denne kontrakt blir å avgjøre ved voldgift etter bestemmelsene i Rettergangslovens kapittel 32. Voldgiftsretten avgjør også hvordan omkostningene skal fordeles mellom partene, etter de alminnelige regler i rettergangsloven.
12. Forøvrig får bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30. mai 1975 anvendelse.

Kontrakten er undertegnet i 2 - to - eksemplarer, ett til hver av partene.

OSLO, den 19. 1981

NANNA MARIES FOND

OSLO INDREMISJON

Lilly Schreiber *Thron Schreiber*
L. Schreiber *L. Schreiber*



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250100

Selger 1 navn

Eivind Jacobsen

Gateadresse

Ekebergveien 208

Poststed

OSLO

Postnr

1162

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Erik Jacobsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

LO-favør

Polise/avtalendr.

29215472

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar

Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar

Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei☐ Ja
- 20
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1006250100

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250100

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Jacobsen	72a0a9c58935fa94c73cc a9afabd394fa25cdcc3	22.05.2025 08:33:22 UTC	Signer authenticated by One time code

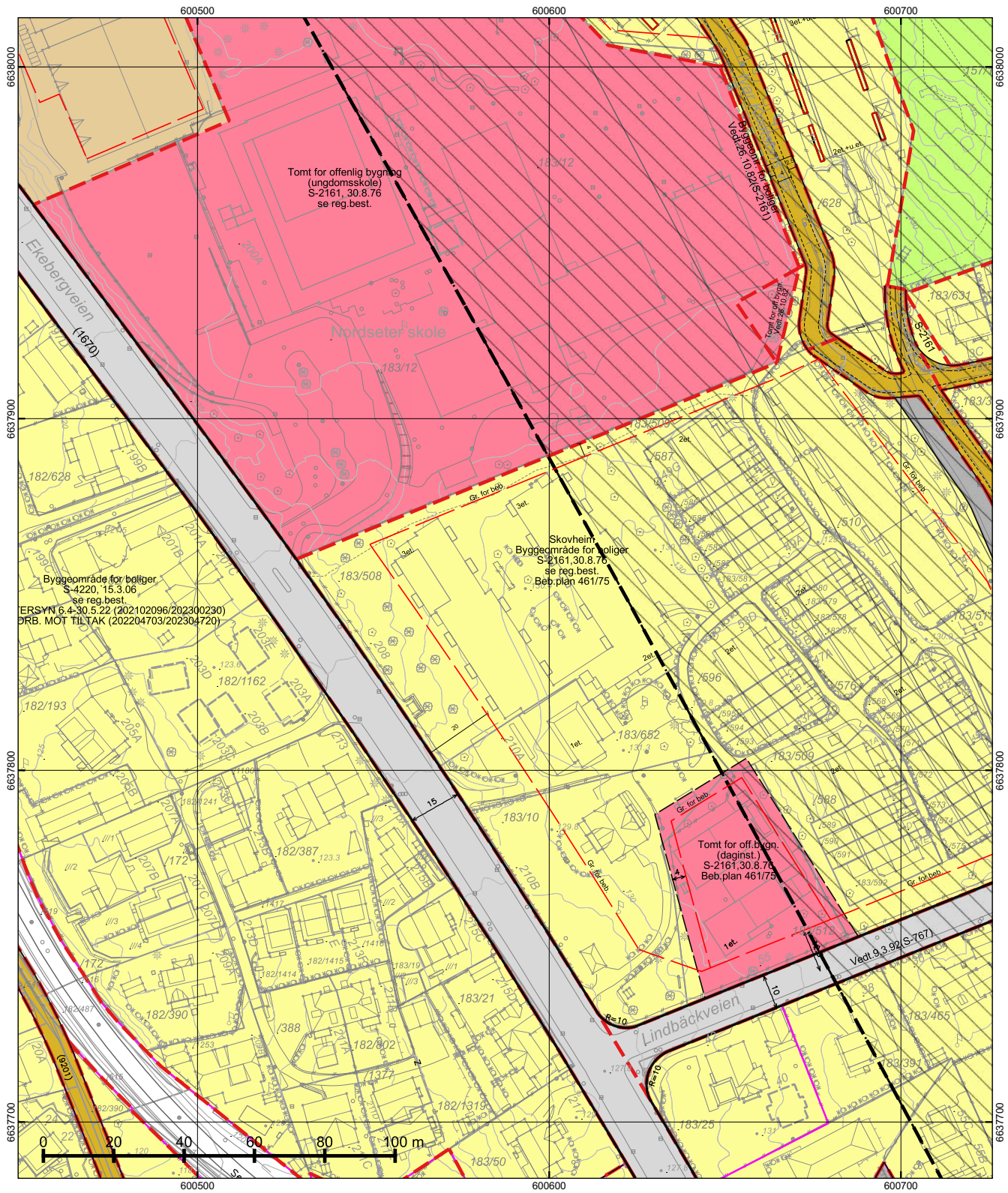
Document reference: 1006250100

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved projeksjering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 20.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 143300/ 86512532	Deres ref.: 14197/ FAKI@MSAKTV
	Adresse: EKEBERGVEIEN 208	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 183/508	



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

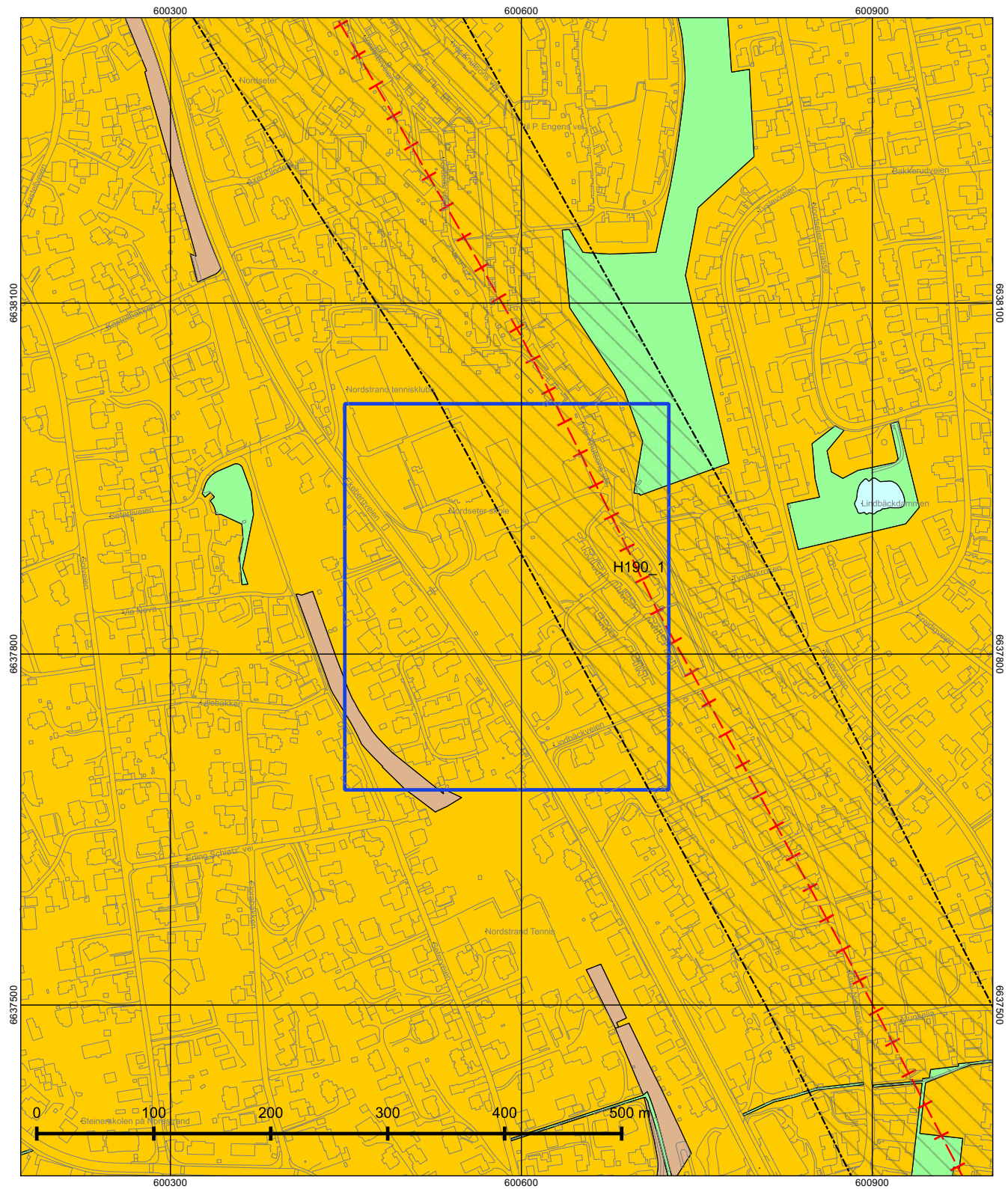
- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 2021 - Trase for jernbane
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrænse
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
- Oppheving av eiendomsgrense

 Oslo Dato: 20.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		
Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomssomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 143300/ 86512532 Adresse: EKEBERGVEIEN 208 Gnr/Bnr: 183/508 Deres ref.: 14197/ FAKI@MSAKTV Kommentar:		
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.		Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 20.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 143300/ 86512532 Adresse: EKEBERGVEIEN 208 Gnr/Bnr: 183/508	Deres ref.: 14197/ FAKI@MSAKTV Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 20.05.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 143300/86512532 Deres ref.: 14197/ FAKI@MSAKTV	Kommuneplanen 2015–2030		
	Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262		
	Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan		
	Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.		
	Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.		
	Se tegnforklaring på eget ark.		

Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— — — — —	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— — — — —	Fjernveg		Bane, eksisterende
— — — — —	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
— + —	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + —	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
— + —	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
— + —	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
— + —	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
— + —	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
— + —	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— — — — —	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— — — — —	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
— + — — —	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
— — — — —	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19¹¹ OSLO 5 * 1150 60

SO/GS

KOPI
Oslo, den 20.4.1983

FERDIGATTEST
(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.183, bnr.508, Ekebergveien 208, Oslo 11

Arbeids art
Nybygg

Bygningens art
Boligblokk for eldre - Allsenter

Byggherre
Oslo Indremisjon, Maridalsveien 33, Oslo 1

Byggemelder
Harald Hilles arkitektkontor A/S, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Ragnar Evensen jr. Postboks 772 Sentrum, Oslo 1

Journalnr.
77/1154
Avsluttende synsforretning
2.3.1983

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen



Overingeniør
Svein Oddby

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET SKOVHEIM ELDREBOLIGER**

Org. nr. 914 346 827

Vedtatt i årsmøte
den 09.06.2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Skovheim eldreboliger, og består av 125 seksjoner på g.nr. 183, b.nr. 508, Ekebergveien 208 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12.03.1993.

Sameiet består av 125 boligseksjoner henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet har som formål å bevare boligene som boliger for eldre, fremme trivsel og samhold mellom beboerne, og sikre beboerne i sameiet tilgang på tjenester gjennom Skovheim Allsenter i tilknytning til eldreboligene. Dette gjennomføres ved en egen driftsavtale mellom Sameiet og den som til enhver tid disponerer lokalene (Allsenteret) beliggende på g.nr. 183, b.nr. 10.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet. Stat og kommune kan likevel erverve én seksjon.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, men med unntak av seksjonene 1-4 kan de ikke selges eller leies ut til personer under 60 år.

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret på forhånd. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at vedkommende kan være til sjenanse eller belastning for de øvrige beboerne eller Allsenteret, eller at vedkommende trenger bistand fra Allsenteret utover det som er omfattet av Allsenterets oppgaver.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Seksjonseierne har i henhold til sameiets opprinnelige vedtekter enerett til bruk av en bod i fellesanlegg slik det fremgår av oppmerking.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen, herunder tilskudd til drift av Allsenteret, og som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Det samme gjelder kostnader til drift av Allsenteret. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader til fibernett fordeles med lik del på alle seksjonene.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet tilsvarer et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt løpende vedlikehold/utskifting av innvendige overflater, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholds- og utskiftingsplikt omfatter også:

- vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på felles ledningsnett
- bruksenhetens sikringsskap og elektriske ledninger fra dette
- vindus- og dørglass
- bruksenhetens innvendige vinduskarmer og omramming
- innersiden på inngangsdør fra fellesareal.

Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnitt 1-3, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Sameiet foretar øvrig vedlikehold/utskifting, herunder tak, grunnmur, fasader, dører, vinduer og balkongen).

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

6. ÅRSMØTET

6.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

6.2. Ordinært årsmøte

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

6.3. Ekstraordinært årsmøte

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

6.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår samt budsjett for inneværende år.
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest 14 dager før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

6.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 6.4 fjerde ledd.

6.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

6.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

6.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

6.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

6.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

6.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

6.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7. STYRET

7.1. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fem medlemmer og minst to varamedlemmer.

7.2. Valg av styret og tjenestetid

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Det er kun fysiske personer som kan velges som styremedlem.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

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

7.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Varamedlem/ene har rett til å være til stede på styremøtene.

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

Styret er beslutningsdyktig når minst tre styremedlemmer er til stede.

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

Når varamedlem møter for styremedlem, har vedkommende rollen som styremedlem i henhold til bestemmelsene i pkt. 7.3.

7.4. Styrets oppgaver

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

7.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

7.6. Inhabilitet

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

7.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

8. FORRETNINGSFØRER

8.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

8.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

8.3. Inhabilitet

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

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha en revisor.

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

10. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedtektene er sist endret på årsmøte 26.04.2024

Husordensregler for Sameiet Eldreboliger

(Vedtatt på Årsmøtet 2020)

1. Bestemmelse om ro

- Det skal være alminnelig ro mellom kl.2300 og kl.0700.
- Støyende arbeider i leilighetene samt musikkøvinger, er ikke tillatt etter kl.2000 på hverdager - lørdager og søndager etter kl.1600. Spesielt støyende arbeider (f.eks. pigging av betonggulv) kan kun foretas mellom kl. 0800 og 1700 på hverdager.

2. Vaskeriet

- Vaskerommet skal ikke være i bruk på hverdager mellom kl.2000 og kl.0800.
- Mellom lørdag kl.1600 og mandag kl.0800 er det ikke tillatt å vaske.
- Husk å rydde opp etter deg, tøm alltid lofilteret på tørketrommel.

3. Søppel

- Søppel skal kastes i søppelkassene ute.
Matavfall – grønne poser
Plastavfall – blå/lilla poser
Restavfall – i handleposer eller tilsvarende
Glass og metall- glasscontainer
Papir – i papirsøppel ute eller ved postkassene inne.

4. Alminnelige bestemmelser

- Hoveddør låses kl.1800. Andre dører skal være låst hele døgnet. Settes en dør opp for å lufte, må den som lufter påse at den også lukkes.
- Parkerte biler må ikke stenge for innkjørsel til eldreboligene og Allsenteret.
- Fellesrom og verandaer skal være røykfrie.
- Gjenstander må ikke plasseres i ganger eller trapperom
- Mating av fugler og andre dyr er forbudt.
- Hund eller katt er ikke tillatt.
- Blomster og busker på eiendommen skal ikke plukkes uten styrets tillatelse.
- Montering av utelys og markiser skal forhåndsgodkjennes av styret. Det samme gjelder skifting av markiseduk.
- Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å henge opp noe på veggene i korridorer eller leilighetens inngangsdør. Unntatt er navneskilt som plasseres ved siden av inngangsdør.

DRIFTSAVTALE

MELLOM

STIFTELSEN KIRKENS BYMISJON OSLO (SKBO)

OG

SAMEIET SKOVHEIM ELDREBOLIGER (SAMEIET)

1. Formål/målsetting

Avtalen skal sikre beboerne i Sameiet tilgang på tjenester gjennom Skovheim Allsenter i tilknytning til eldreboligene. Allsenteret drives i tilstøtende lokaler på naboeiendommen, g.nr. 183, b.nr. 10.

Tilbudet skal i utgangspunktet omfatte følgende hovedtjenester: Døgnvakt, kafeteriadrift, og aktiviteter med sosialt fellesskap som intensjon.

Driften skal holde en god standard og kvalitet tilpasset beboernes behov til enhver tid. Med bakgrunn i denne målsetting skal driften skje så rimelig som mulig og gjerne ved bruk av frivillige.

I tillegg til sporadisk utleie er Allsenteret forbeholdt beboerne i Sameiet (herunder leietakere), og beboere på Nanna Maries hjem. Dersom det er formålstjenlig skal Allsenteret også kunne benyttes av andre.

2. Driftsansvar

SKBO skal ha driftsansvaret for Allsenteret og bestemmer hvilke tjenester som til enhver tid skal ytes.

Det skal opprettes et arbeidsutvalg som skal foreta en løpende vurdering av hvilke tjenester Allsenteret skal tilby. Arbeidsutvalget skal bestå av 5 personer. Medlemmer av Arbeidsutvalget er daglig leder av Allsenteret og daglig leder av Nanna Maries hjem. I tillegg oppnevner SKBO ett medlem og Sameiet 2 medlemmer.

Arbeidsutvalget skal være et rådgivende organ for SKBO når det gjelder driften, herunder hvilke tjenester som skal tilbys. Innen den 1. januar i driftsåret skal SKBO utarbeide et budsjett som skal fremlegges for Sameiets styre. Budsjettet skal bl.a. inneholde en oversikt over hvilke tjenester driften skal omfatte.

3. Vederlag

Sameiet dekker underskuddet ved driften av Allsenteret etter at vederlag for all øvrig bruk/utleie er inntektsført. Sameiet betaler et a. kto. beløp til SKBO innen utløpet av hver måned basert på det fremlagte budsjett. Endelig avregning foretas innen 30 april det påfølgende år etter at SKBO har fremlagt revidert regnskap for driften.

SKBO er berettiget til å beregne en husleie for Allsenteret på kr. 311.400 pr. år. Leien omfatter utvendig vedlikehold, utskifting av bygningsmessige, tekniske innretninger, samt vanlige eierkostnader. Bruk av inventar og utstyr tilhørende Allsenteret/kjøkkenet, er inkludert i leien. Vedlikehold og fornyelse/supplering av nevnte inventar og utstyr dekkes gjennom driftsavtalen sammen med innvendig vedlikehold av lokalene og teknisk utstyr. Dersom lokalene utvides (f. eks. ved påbygging) eller reduseres, skal leien reguleres tilsvarende. Leiebeløpet indeksreguleres pr. 1. januar hvert år i forhold til økningen i konsumprisindeksen det siste året (15/11-15/11), første gang den 1/1-1999 med utgangspunkt i indeksen pr. 15/11-97. Dersom konsumprisindeksen bortfaller benyttes tilsvarende indeks som gir uttrykk for kostnadsutviklingen.

Hver 10. år, første gang den 1/1-2009 kan SKBO kreve leien justert til markedsleie. Dersom det er uenighet mellom SKBO og Sameiet om hva som er markedsleie på dette tidspunkt, avgjøres dette med bindende virkning av tre takstmenn, hvorav partene oppnevner en hver og den tredje oppnevnes av de to som allerede er oppnevnt. (Det inngås egen leieavtale som vedlegges som en del av driftsavtalen.)

SKBO er også berettiget til å beregne leie dersom seksjoner (f.eks hybler) benyttes helt eller delvis uten vederlag av ansatte i Allsenteret. Leien skal ikke overstige en normal markedsleie for slike boliger.

4. Oppsigelse/overdragelse

Avtalen gjelder fra 1. september 1998 og har en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 år som regnes fra 31. desember i det året avtalen blir sagt opp.

SKBO har rett til å overdra driftsansvaret til et annet selskap. Dersom SKBO ønsker å benytte denne rett, skal Sameiet varsles så snart som mulig. Det regnes ikke som overdragelse dersom SKBO overdrar driftsansvaret til et annen juridisk enhet innen konsernet.

Ved oppsigelse eller overdragelse av driftsavtalen, skal Sameiet har rett til å overta driftsansvaret for Allsenteret. Sameiet må i så fall varsle SKBO skriftlig innen 6 måneder etter at oppsigelse eller melding om overdragelse er mottatt.

Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo
Maridalsveien 33, 0175 Oslo

Oslo, den 10/11 - 1998

for Sameiet

Nanna Maries hjem
Linda Skjold

Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo
Maridalsveien 33, 0175 Oslo
for SKBO

RETT KOPI BEKREFT

OSLO, 9.9.99 *Elisabeth Bjørn*



Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no

OSLO, 22.05.2025

VEDR: GNR 183, BNR 508, SNR 30, ERIK JACOBSEN

Vi har mottatt forespørsel vedrørende opplysninger om ovennevnte leilighet.

Sameiet: Skovheim Eldreboliger, org.nr. 914 346 827.

Tomt: Festet tomt. Bortfester Stiftelsen Kirkens Bymisjon.
Se vedlagte festekontrakt. Årlig festeavgift kr. 189 005.

Felleskostnader er pr. d.d.: kr 8 877,00 inkludert varmt vann og drift av Allsenteret i tillegg til sameiets løpende kostnader som blant annet varmt vann, forretningsførsel, kommunale avgifter, Telenor fiber (tv og internett), vask av fellesarealer, vaktmestertjeneste, betjening av felles lån, festeavgift, vedlikehold og forsikring. Felleskostnadene øker med 10 % fra 01.07.2025. Sameiet står foran større vedlikeholdsoppgaver. Det er bla. planlagt maling av balkonger og utbedring av råde.i 2026. Omfang og finansiering er ikke avklart, men det må påregnes en økning av felleskostnadene i 2026 utover økning i generelt kostnadsnivå.

Andel fellesgjeld: kr 38 279,00 pr. 31.12.2024 Andel kostnader er kr 2 542,00
Andel fellesformue: kr 8 915,00 pr. 31.12.2024 Andel inntekter er kr 89,00

Totalt lån: Sameiets felleslån pr 31.12.2024: kr 2 952 523.
Rente pt. 7,6 %.
Annuitetslån i DnB, lånenr. 1636.46.37970. Flytende rente.
Nedbetales over 10 år. Innfrielse i 2031.

Sameiebrøk: 39/5174

Garasje/parkering: Nei. (Gjesteparkering ved oppkjørsel fra Ekebergvn). Kirkens Bymisjon leier ut garasje- og parkeringsplasser i garasjeanlegg med innkjøring fra Lindbäckveien hvis det er ledige plasser.



Godkjenning: Det kreves styregodkjennelse.

Dyrehold: Ikke tillatt. Se for øvrig sameiets husordensregler/vedtekter.

Forsikringsselskap: KNIF Trygghet, objekt/avtale nr. 682506/305880.
Det er ikke tegnet forsikring for å dekke husleietap.

Kjøkkenventilator: Det er ikke tillatt med kjøkkenventilator med motor/vifte.

Allsentertjenester Sameiet har inngått avtale med Stiftelsen Kirkens Bymisjon om drift av Allsenteret som ligger på naboeiendommen (Eiendomsgrensen går gjennom bygningen). Beboerne bestemmer hvilke tjenester som skal tilbys gjennom Allsenteret. Sameiet dekker underskuddet ved driften av Allsenteret. Budsjettert driftstilskudd fra sameiet i 2025 er på kr. 5.313.0004. Se for øvrig vedlagte driftsavtale.

Vaktmesteroppgaver: Utføres av Stiftelsen Kirkens Bymisjon for sameiet. Den enkelte beboer må selv sørge for hjelp til vedlikeholdsoppgaver i sin egen boenhet.

Styreleder: Kåre Dag Mangersnes, Stiftelsen Kirkens Bymisjon,
Tollbugt. 3, 0152 OSLO. KareDag.Mangersnes@bymisjon.no

Eierskiftegebyr: kr 6 385,00 faktureres megler (konto 1609.04.12853)
Megleropplysninger: kr 3 938,00 faktureres megler (kont 1609.04.12853)

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Kopstad as


Knut Kopstad
advokat
kopstad@advk.no
Mob. 92 82 60 97

Vedlegg: Innkalling til årsmøte 2025, med årsregnskap/årsrapport 2024 og budsjett 2025
Protokoll fra årsmøtet 2025
Vedtekter og husordensregler for sameiet
Avtale med Stiftelsen Kirkens Bymisjon om drift av Allsenteret
Festekontrakt

SAMEIET SKOVHEIM ELDBOLIGER

ÅRSMØTE 2025

Det innkalles herved til årsmøte som avholdes torsdag 24. april kl. 15.30 i Allsenteret på Skovheim.

Dagsorden:

- 1. Konstituering
- 2. Årsrapport og regnskap 2024, se vedlegg
- 3. Budsjett 2025. se vedlegg
- 4. Forretningsførsel
Advokatfirmaet Kopstad AS avslutter forretningsførselen for sameiet pr. 31.12.2025. Et alternativ til forretningsfører kan være at man beholder en regnskapsfører, og at styreleder, mot godtgjørelse, overtar oppgaver som forretningsfører har utført. Dersom dette ikke fungerer som forutsatt, kan man engasjere en forretningsfører.

Styrets forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å avgjøres om man skal ha forretningsfører etter 01.01.2026.

- 5. Driftsavtale Allsenteret
Sameiet har siden 1998 hatt en avtale med Kirkens bymisjon når det gjelder driften av Allsenteret. Det er nå behov for å foreta en revidering av avtalen. Styret har behandlet saken og anbefaler den vedlagte avtalen. (Eksisterende avtale vedlegges også.)

Styrets forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å inngå den nye driftsavtalen med Kirkens bymisjon med virkning fra 1. juli 2025.

- 4. Valg

Oslo, den 9. april 2025
for styret i Sameiet Skovheim Eldreboliger


Knut Kopstad
Advokat/forretningsfører

Sameiet Skovheim Eldreboliger

ORG. NR. 914346827

Styrets årsrapport 2024

Styret har siden årsmøtet i april 2024 hatt følgende sammensetning:

Kåre Dag Mangersnes	Styreleder
Jörgen Ericson	Styremedlem
Benthe Vik Andreassen	Styremedlem
Margareth Tiltne	Styremedlem
Jorunn Kleiven	Styremedlem
Olga Tvedt	Varamedlem
Kristi Johanne Lyng	Varamedlem

Advokatfirmaet Kopstad AS v/ adv. Knut Kopstad er engasjert som forretningsfører. Autorisert regnskapsførerfirma Thorstensen Regnskap AS er ansvarlig for regnskapet. Stiansen & Co AS v/ revisor Odd Bohlin Borgersen er sameiets revisor.

9 seksjoner har skiftet eier i 2024.

Det er avholdt to styremøter. I tillegg har styret hatt mye kommunikasjon pr. e-post og telefon.

Sameiet Skovheim Eldreboliger (SSE) ble stiftet ved konstituerende møte den 16.12.1993. SSE består av 91 seksjoner. Av disse er 88 seksjoner klausulert for personer over 60 år.

Det er inngått en driftsavtale mellom SSE og Kirkens Bymisjon som regulerer driften av Skovheim Allsenter.

Vedtektene for SSE ble sist endret i 2024.

Styrets oppgaver har i regnskapsåret 2024 vært å følge opp vedlikeholdsprosjektene og vanlig drift og vedlikehold i SSE.

Det er ikke utført større vedlikeholdsarbeider i 2024. Det er installert vannbehandlingsanlegg for å unngå legionella bakterier i vannforsyningen. Det er også montert ny varmegardin ved inngangspartiet.

Sameiet står foran større vedlikeholdsoppgaver de nærmeste årene og styret vil innhente en vedlikeholdsrapport for å få oversikt over de arbeidene som bør utføres og hvilke kostnader dette vil medføre.

SSE har ikke hatt ansatte i regnskapsåret 2024. Accept Servicepartner AS har ansvaret for renholdstjenester, og kirkens Bymisjon har ansvaret for vaktmestertjenester.

Allsenteret har levert tjenester i form av trygghetstjeneste, kulturarrangementer, matservering m.m. Det utføres et betydelig arbeid av frivillige medarbeidere for å redusere driftskostnadene. Det arbeides kontinuerlig for å få til en formåls effektiv drift. I 2024 er det gitt støtte til driften fra Scheiblers legat. Benthe Vik Andreassen er daglig leder for Allsenteret som utarbeider egen årsrapport.

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 236.598 mot budsjettert kr. 511.000. Overskuddet tillegges egenkapitalen. Den negative egenkapitalen er dekket ved tidligere låneopptak i DnB.

Sameiet har pr. 31.12.2024 lån i DnB på kr. 2.952.523. Dette er et annuitetslån på 10 år med innfrielse 2031. Renten er pt. 7,6 %.

Nordstrand, den 31.12.2024/25.03.2025


Kåre Dag Mangersnes


Benthe Vik Andreassen


Jörgen Ericson


Jorunn Kleiven


Margareth Tiltne

SAMEIET SKOVHEIM ELDREBOLIGER
Resultat 2024

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
Innbetalte felleskostnader	9 034 070	9 026 500	8 329 164	9 875 000
Telenor TV/bredbånd	523 512	523 500	465 696	606 000
Diverse inntekter	56 460	54 000	54 288	58 000
Sum driftsinntekter	9 614 042	9 604 000	8 849 148	10 539 000
Driftskostnader				
Vaktmester, renhold	714 180	600 000	598 087	750 000
Kommunale avgifter	575 276	580 000	487 903	650 000
Strøm	455 740	550 000	583 076	500 000
Vedlikehold	877 469	600 000	1 061 472	900 000
Forretningsførsel	265 000	265 000	251 000	278 000
Revisor	17 500	20 000	17 500	20 000
Allsenter tjenester	5 313 000	5 313 000	4 660 368	5 488 609
Kontorutgifter	18 963	20 000	15 554	20 000
Forsikringer	183 105	183 000	169 809	206 000
Kabel-TV avgifter	533 303	533 000	493 174	606 000
Bygslingsavgift	189 006	189 000	189 006	189 000
Sum driftskostnader	9 142 543	8 853 000	8 526 949	9 607 609
Driftsresultat	471 499	751 000	322 199	931 391
Finansposter				
Renteinntekter	8 460		0	10 000
Finanskostnader	243 362	240 000	226 066	240 000
Sum finansposter	-234 902	-240 000	-226 066	-230 000
Årets resultat	236 598	511 000	96 133	701 391

Avdrag lån	340 000
Likviditet	361 391
Likviditet 01.01.2025	202 119
Likviditet 31.12.2025	563 510

Budsjettet forutsetter at felleskostnadene økes med 10 % fra 01.07.2025

SAMEIET SKOVHEIM ELDREBOLIGER
Balanse 2024

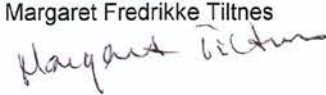
Eiendeler	2024	2023
Omløpsmidler		
Fordringer		
Fordringer felleskostnader	32 770	11 930
Forskuddsbet kostnader	365 555	436 945
Andre fordringer	0	25 000
Sum fordringer	398 325	473 875
Bank, kontanter etc.	436 716	864 334
Sum omløpsmidler	835 040	1 338 208
Sum eiendeler	835 040	1 338 208
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Årets resultat	236 598	96 133
Egenkapital pr. 1/1	-2 987 001	-3 083 134
Sum egenkapital	-2 750 403	-2 987 001
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
DNB	2 952 523	3 275 154
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	430 593	799 794
Påløpne renter	1 226	1 979
Påløpne kostnader	0	108 002
Forskudd leietakere	201 102	140 281
Annen korts.gjeld		0
Kortsiktig gjeld	632 921	1 050 055
Sum gjeld	3 585 444	4 325 209
Sum egenkapital og gjeld	835 041	1 338 208

Oslo, den 31.12.2024 / 25.03.2025


Kåre Dag Mangersnes


Jorunn Margrete Kleiven


Lars Jørgen Ericson


Margaret Fredrikke Tiltne


Benthe Vik Andreassen

SAMEIET SKOVHEIM ELDREBOLIGER
Noter 2024

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

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året, og det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

1 Vedlikehold uteareal	
Gårdreform gressklipping, beskæring og strøgrus	157 563
Pelias- Skadedyrkontroll	45 032
Sum vedlikehold uteareal	202 595
1 Vedlikehold bygning	
Assemblin- FG kontroll 2024	12 916
AS Watt- div elektrisk arbeid	80 983
AB Taksering- div arbeid	14 875
JTH Byggjeneste- div arbeid	38 946
Norva24- spyle sluk vaskeri / kjøkkenavløp	13 608
EM Systemer - ny server	13 156
Sitecontrol- årskontroll og div rep adgangkontroll	107 030
Fallsikkerhet- stige	33 733
Multiconsult- arbeid branntetting	2 306
Rørekniikk- div rørleggerarbeid	19 119
CEVA- montering av CEVA pro, analyse legionalle	122 611
div småreparasjoner	10 033
Sum vedlikehold bygning	469 316
1 Vedlikehold teknisk anlegg	
TK Elevator -heiskostnader	64 077
Assemblin - sprinkelservice	10 459
NOHA- kontroll brannslukkere/slangetrommel	26 082
Schneider Electric- serviceavtale Brann Prime	11 079
Bravida- årskontroll nødlysanlegg	12 127
Klimaservice- service og rep ventilasjonsanlegg	49 450
Heisrådgiversen- tilbudsgrunnlag	2 285
Sum vedlikehold teknisk anlegg	175 558
1 Vedlikehold veianlegg	
Avregning Skovheim veianlegg	30 000
	30 000
Sum Vedlikehold	877 469
2 Vaktmester, renhold	
Renholdstjenester	384 453
Vaktmestertjenester SKBO	329 728
Sum vaktmester, renhold	714 180
3 Negativ egenkapital	
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Det skyldes i hovedsak vedlikeholdsprosjekter som er dekket inn med låneopptak.	

**DRIFTSAVTALE
MELLOM
STIFTELSEN KIRKENS BYMISJON (Kirkens Bymisjon)
OG**

SAMEIET SKOVHEIM ELDREBOLIGER (SAMEIET)

1. Formål/målsetting

Avtalen skal sikre beboerne i Sameiet tilgang på tjenester gjennom Skovheim Allsenter i tilknytning til eldreboligene. Allsenteret drives i tilstøtende lokaler på naboeiendommen, g.nr. 183, b.nr. 10, Oslo.

Tilbudet skal i utgangspunktet omfatte husvert og kafeteriadrift, og aktiviteter med sosialt fellesskap som intensjon.

Driften skal holde en god standard og kvalitet tilpasset beboernes behov til enhver tid. Med bakgrunn i denne målsetting skal driften skje så rimelig som mulig, og gjerne ved bruk av frivillige.

2. Driftsansvar

Kirkens Bymisjon skal ha driftsansvaret for Allsenteret og bestemmer hvilke tjenester som til enhver tid skal ytes.

Det skal være et beboerutvalg på 5 medlemmer som skal foreta en løpende vurdering av hvilke tjenester Allsenteret skal tilby. Beboerutvalget skal bestå av 4 beboere. Styret i sameiet oppnevner to medlemmer og virksomhetsleder ved Allsenteret oppnevner to medlemmer I tillegg oppnevner virksomhetsleder ett medlem blant de ansatte ved Allsenteret.

Beboerutvalg skal være et rådgivende organ for Kirkens Bymisjon når det gjelder driften, herunder hvilke tjenester som skal tilbys. Beboerutvalget skal bidra til tiltak som kan bedre økonomien til Allsenteret, herunder arbeide for muligheter som kan finansiere drift og redusere kostnadene for sameiet.

Innen den 1. januar i driftsåret skal Kirkens Bymisjon utarbeide et budsjett som skal fremlegges for Sameiets styre. Budsjettet skal bl.a. inneholde en oversikt over hvilke tjenester driften skal omfatte, mulige inntekter og finansiering av tiltakene

3. Vederlag

Sameiet dekker underskuddet ved driften av Allsenteret etter at vederlag for all øvrig bruk/utleie er inntektsført. Sameiet betaler et a. kto. beløp til Kirkens Bymisjon innen utløpet av hver måned basert på det fremlagte budsjettet. Endelig avregning foretas innen 30 april det påfølgende år etter at Kirkens Bymisjon har fremlagt revidert regnskap for driften.

4. Oppsigelse/overdragelse

Avtalen gjelder fra 1. juli 2025, og har en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 år som regnes fra 31. desember i det året avtalen blir sagt opp.

Kirkens Bymisjon har rett til å overdra driftsansvaret til et annet selskap. Dersom Kirkens Bymisjon ønsker å benytte denne rett, skal Sameiet varsles så snart som mulig. Det regnes ikke som overdragelse dersom Kirkens Bymisjon overdrar driftsansvaret til en annen juridisk enhet innen stiftelsen/konsernet.

Hvis Kirkens Bymisjon sier opp eller overdrar driftsavtalen, skal Sameiet har rett til å overta driftsansvaret for Allsenteret, samt leie lokalet til markedsmessige vilkår. Sameiet må i så fall varsle Kirkens Bymisjon skriftlig innen 6 måneder etter at oppsigelse eller melding om overdragelse er mottatt fra Kirkens Bymisjon

Oslo, den 2025

For Sameiet Skovheim Eldreboliger

For Stiftelsen Kirkens Bymisjon

.....

.....

DRIFTSAVTALE
MELLOM
STIFTELSEN KIRKENS BYMISJON OSLO (SKBO)
OG
SAMEIET SKOVHEIM ELDREBOLIGER (SAMEIET)

1. Formål/målsetting

Avtalen skal sikre beboerne i Sameiet tilgang på tjenester gjennom Skovheim Allsenter i tilknytning til eldreboligene. Allsenteret drives i tilstøtende lokaler på naboeiendommen, g.nr. 183, b.nr. 10.

Tilbudet skal i utgangspunktet omfatte følgende hovedtjenester: Døgnvakt, kafeteriadrift, og aktiviteter med sosialt fellesskap som intensjon.

Driften skal holde en god standard og kvalitet tilpasset beboernes behov til enhver tid. Med bakgrunn i denne målsetting skal driften skje så rimelig som mulig og gjerne ved bruk av frivillige.

I tillegg til sporadisk utleie er Allsenteret forbeholdt beboerne i Sameiet (herunder leietakere), og beboere på Nanna Maries hjem. Dersom det er formålstjenlig skal Allsenteret også kunne benyttes av andre.

2. Driftsansvar

SKBO skal ha driftsansvaret for Allsenteret og bestemmer hvilke tjenester som til enhver tid skal ytes.

Det skal opprettes et arbeidsutvalg som skal foreta en løpende vurdering av hvilke tjenester Allsenteret skal tilby. Arbeidsutvalget skal bestå av 5 personer. Medlemmer av Arbeidsutvalget er daglig leder av Allsenteret og daglig leder av Nanna Maries hjem. I tillegg oppnevner SKBO ett medlem og Sameiet 2 medlemmer.

Arbeidsutvalget skal være et rådgivende organ for SKBO når det gjelder driften, herunder hvilke tjenester som skal tilbys. Innen den 1. januar i driftsåret skal SKBO utarbeide et budsjett som skal fremlegges for Sameiets styre. Budsjettet skal bl.a. inneholde en oversikt over hvilke tjenester driften skal omfatte.

3. Vederlag

Sameiet dekker underskuddet ved driften av Allsenteret etter at vederlag for all øvrig bruk/utleie er inntektsført. Sameiet betaler et a. kto. beløp til SKBO innen utløpet av hver måned basert på det fremlagte budsjett. Endelig avregning foretas innen 30 april det påfølgende år etter at SKBO har fremlagt revidert regnskap for driften.

SKBO er berettiget til å beregne en husleie for Allsenteret på kr. 311.400 pr. år. Leien omfatter utvendig vedlikehold, utskifting av bygningsmessige, tekniske innretninger, samt vanlige eierkostnader. Bruk av inventar og utstyr tilhørende Allsenteret/kjøkkenet, er inkludert i leien. Vedlikehold og fornyelse/supplering av nevnte inventar og utstyr dekkes gjennom driftsavtalen sammen med innvendig vedlikehold av lokalene og teknisk utstyr. Dersom lokalene utvides (f. eks. ved påbygging) eller reduseres, skal leien reguleres tilsvarende. Leiebeløpet indeksreguleres pr. 1. januar hvert år i forhold til økningen i konsumprisindeksen det siste året (15/11-15/11), første gang den 1/1-1999 med utgangspunkt i indeksen pr. 15/11-97. Dersom konsumprisindeksen bortfaller benyttes tilsvarende indeks som gir uttrykk for kostnadsutviklingen.

Hver 10. år, første gang den 1/1-2009 kan SKBO kreve leien justert til markedsleie. Dersom det er uenighet mellom SKBO og Sameiet om hva som er markedsleie på dette tidspunkt, avgjøres dette med bindende virkning av tre takstmenn, hvorav partene oppnevner en hver og den tredje oppnevnes av de to som allerede er oppnevnt.
(Det inngås egen leieavtale som vedlegges som en del av driftsavtalen.)

SKBO er også berettiget til å beregne leie dersom seksjoner (f.eks hybler) benyttes helt eller delvis uten vederlag av ansatte i Allsenteret. Leien skal ikke overstige en normal markedsleie for slike boliger.

4. Oppsigelse/overdragelse

Avtalen gjelder fra 1. september 1998 og har en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 år som regnes fra 31. desember i det året avtalen blir sagt opp.

SKBO har rett til å overdra driftsansvaret til et annet selskap. Dersom SKBO ønsker å benytte denne rett, skal Sameiet varsles så snart som mulig. Det regnes ikke som overdragelse dersom SKBO overdrar driftsansvaret til et annen juridisk enhet innen konsernet.

Ved oppsigelse eller overdragelse av driftsavtalen, skal Sameiet har rett til å overta driftsansvaret for Allsenteret. Sameiet må i så fall varsle SKBO skriftlig innen 6 måneder etter at oppsigelse eller melding om overdragelse er mottatt.

Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo
Maridalsveien 63, 0175 Oslo

Oslo, den 10/11 - 1998

for Sameiet

Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo
Maridalsveien 63, 0175 Oslo
for SKBO

RETT KOPISERT

OSLO, 29.99

Til årsmøtet i

Sameiet Skovheim Eldreboliger

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skovheim Eldreboliger som viser et overskudd på kr 236 598. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift

Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening

agn
An association of
independent accounting &
financial advisory businesses

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Utskrift av
SIGNICAT
01.06.2025

skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Nesbru, 25.03.2025
Stiansen & Co AS

Odd Bohlin Borgersen
Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Sameiet Skovheim Eldreboliger– side 2

Elektronisk signatur

Signert av
Borgersen, Odd Bohlin

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

08.04.2025 09:12:10

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Tilstandsrapport

- 2-roms leilighet med balkong
- Ekebergveien 208, 1162 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 183, bnr. 508, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 Rapportdato: 28.05.2025 Oppdragsnr.: 22052-25127 Referansenummer: XK6861

Autorisert foretak: Taksator AS Sertifisert Takstingeniør: Lars Jørgen Fjeldet Westheim Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsめglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med balkong - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.
Brannklassifisert entrédør.
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

Utgang fra soverom til balkong i betongkonstruksjoner.

Rekkverk i malt trevirke.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 87 cm.

Fellesarealene har trapper og reposer i betong.
Korridorene har gulvbelegg.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasader er utvendig forblendet med teglstein.
Flatt yttertak antatt tekket med papp/asfalt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:
Vinylbelegg på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Baderomsplater i dusjsonen på badet.
Ellers malt strie.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Skyvedør til soverom.
Foldedør til bad.

Entrè:
Skyvedørsgarderobe med glatt, foliert front og speilfront.

Soverom:
Garderobeskap med glatt, foliert front.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom med vinylbelegg og baderomsplater i dusjsonen.

Plastsluk med klemring og synlig membran.

Servantskap med profilerte, folierte fronter.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig sisterner.
Dusjhjørne, med skyvedør og termostatstyrt blandebatteri.

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtreksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkeninnredning i stue.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg mellom benk og overskap.
Opplegg for frittstående hvitevarer.

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles mekanisk anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørføringer i kobber.
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.

Flere rørføringer er skjult i konstruksjoner.
Det er kobberrør som er ført i vegger.

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventil vindu.
Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.

Sikringsskap lokalisert i felles tavle i korridor.
Hovedsikring på 35 A og skrusikringer.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Brannslukkingsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

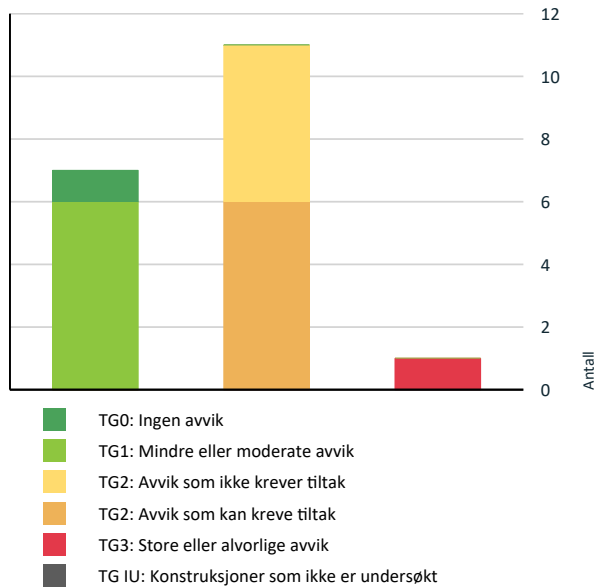
[Gå til side](#)

2-roms leilighet med balkong

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

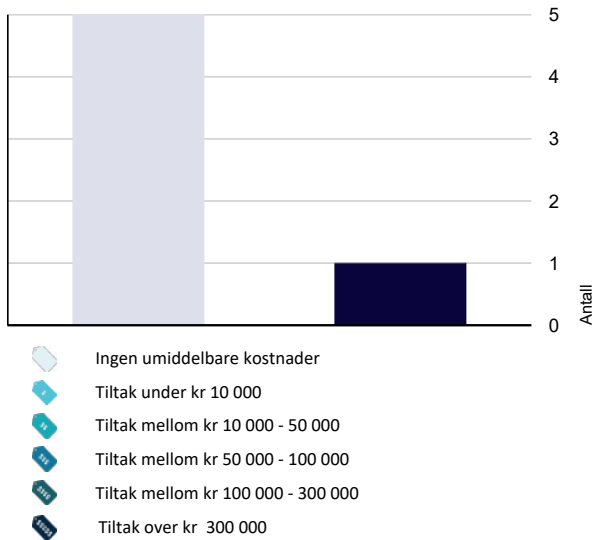
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. Dette avviker fra NT sine retningslinjer. I de tilfellene TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1981

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer ble bygningen tatt i bruk.

Anvendelse
Boligbygg over 2 og 3. etasjer med kjeller.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører

Brannklassifisert entrédør.
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom til balkong i betongkonstruksjoner.

Rekkverk i malt trevirke.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 87 cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Fellesarealene har trapper og reposer i betong.
Korridorene har gulvbelegg.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Fasader er utvendig forblendet med teglstein.

Flatt yttertak antatt tekket med papp/asfalt.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Bygningen stod ferdig i 1981 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNENDIG



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv:
Vinylbelegg på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Baderomsplater i dusjsonen på badet.
Ellers malt strie.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruenhull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere. Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere. Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statistiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Skyvedør til soverom.
Foldedør til bad.

Det bemerkes at de originale innerdørene til bad og stue/kjøkken er lagret i kjelleren.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at skyvedøren til soverommet subber i gulvet, og at den er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedør har behov for justering for å fungerer tilfredsstillende.

Andre innvendige forhold

Entrè:
Skyvedørsgarderobe med glatt, foliert front og speilfront.

Soverom:
Garderobeskap med glatt, foliert front.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom med vinylbelegg og baderomsplater i dusjsonen.

Bad og underliggende konstruksjoner med eldre standard. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.
Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruenhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater i dusjsonen.
Ellers malt strie.

Glatte, malte himlingsflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert malingslipp i himling over dusjsonen.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert mindre fall i dusjsonen enn minimumskravet på 1:50 til sluket.

Høydeforskjell mellom topp belegg ved dørterskel og overkant sluk, målt til 17 mm.
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, samt gulvet utenfor sluk er relativt flatt.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist at ikke alle våtsoner har tilstrekkelig membran/tettesjikt.
Det er registrert rust på en skrue i klemringen.

I henhold til Byggforsk detaljblad 700.320 er anbefalt brukstid på våtrom ca. 20-25 år.
Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes at våtrommet har behov for totalrenovering. Ved en eventuell totalrenovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Kostnadsestimatet er basert på en total modernisering av baderommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte, folierte fronter.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig susterne.
Dusjhjørne, med skyvedør og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelleskader på innredningen, samt krakelering i servantene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med avviket, oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering av rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkshvilt på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer badetrommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for badetrommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Åpen kjøkkeninnredning i stue.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg mellom benk og overskap.
Opplegg for frittstående hvitevarer.

Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen viser tegn til slitasje. Det er registrert svelleskader og vannskader på innredning og benkeplate. I tillegg er folien på enkelte fronter løs. Det er også registrert riss og sprekker i flisfugene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen fungerer med avvikene, oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles mekanisk anlegg.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rørføringer i kobber.
Det er benyttet utenpåliggende kobberør på bad.

Tilstandsrapport

Flere rørføringer er skjult i konstruksjoner.
Det er kobberrør som er ført i vegger.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.

Tilluft slippes inn via spalteventil vindu på soverom.

Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i stue.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene eller montere en veggventil.

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

IG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles tavle i korridor.
Hovedsikring på 35 A og skrusikringer.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenør forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringsskap

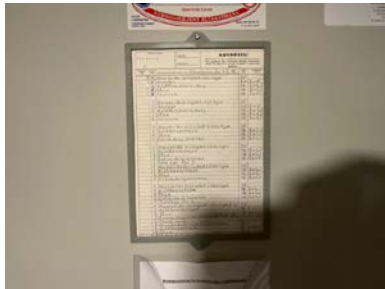
2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**

Generell kommentar

Det er registrert at utvendig stikkontakt er utilstrekkelig festet.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



IG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Tilstandsrapport

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

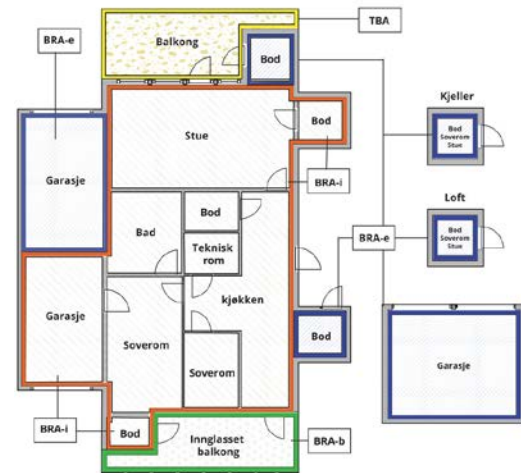
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer



2-roms leilighet med balkong

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	37			37	3
Kjeller		4		4	
SUM	37	4			3
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		bod	

Kommentar

Entré/gang, soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra soverom til balkong på ca. 3 m².

Kjeller:
Bod på ca. 3,7 m², merket med 122.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet med balkong	37	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Eivind Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	183	508		30	6260.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse

Ekebergveien 208

Hjemmelshaver

Jacobsen Erik, Stiftelsen Kirkens Bymisjon

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0122.

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1981 og er oppført i mur-, betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest er datert 20/04-1983.

Sameiet Skovheim Eldreboliger består av 125 seksjoner. Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 914 346 827.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XK6861>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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 e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
- bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. 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.

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Ekebergveien 208
1162 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Fabian Kinga

Telefon: 977 64 164
E-post: fabian.kinga@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremtidet til selger.

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.:

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre