

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 149 658,-
Omkostn.: Kr 6 000,-
Total ink omk.: Kr 13 955 658,-
Felleskostn.: Kr 6 682,-
Selger: Roar Råken
Christina Wold

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1923
BRA-i/BRA Total 120/131 kvm
Tomtstr.: 619 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 217, bnr. 159
Oppdragsnr.: 1007250039

Stor, lys, gjennomgående 4-roms i nydelig klassisk engelsk gård -Attraktiv beliggenhet-3 ildsteder

Velkommen til Geitmyrsveien 3 - et av Oslos mest attraktive nabolag!
Dette er en art deco leilighet som har vært i familiens eie siden tidenes morgen.

Her har du mulighet til å sikre deg en nydelig bolig i en herskkelig gård fra 1923 med sjarmen som følger med. Boligen ligger i 2. etasje og er gjennomgående med rikelig lysinnfall via de store vinduene. Rommene er av god størrelse og den rause takhøyden gjør rommene luftige. Leiligheten ble i sin helhet renoverert i 2015.

Boligen kan for øvrig skilte med:

- 2 stuer
- Stort kjøkken med plass til langbord
- 3 ildsteder
- 2 soverom
- Generøs takhøyde
- Alt av el- og vvs skiftet i 2015
- Vakkert utsyn mot parken
- Ikke forkjøpsrett eller dokumentavgift
- Tre eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 7 m², ca. 2 m² og ca. 2 m



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	73
Meglerinfo	76
Husordensregler	79
Årsberetning	80
Vedtekter	116
Reguleringskart	120
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 131 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Ekstern bod

2. etasje

BRA-i: 120 m² Bad, entré/hall, to stuer, kjøkken, to soverom

BRA-e: 4 m² Loft, to eksterne boder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundæreal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

619 m²

Tomtebeskrivelse

Aksjelaget har et pent opparbeidet gårdsrom/asfaltert bakgård med sykkelskur og sittegruppe. Det er i tillegg en flott forhage foran boliggården.

Beliggenhet

Velkommen til St. Hanshaugen og Geitmyrsveien! Leiligheten har en skjermet og attraktiv beliggenhet i en klassisk bygård fra 1923. Det er kort vei til det meste av

servicetilbud, Bislett stadion, offentlig kommunikasjon og parker som St. Hanshaugen og Stensparken.

Boligen har ettertraktet og sentral beliggenhet i et rolig boligområde på St. Hanshaugen. Nydelige St.Hanshaugen park ligger som nærmeste nabo med store grøntområder, fjordutsikt, Tuftepark, hyggelige gangstier og nyoppussede Knud Knudsens plass.

Området byr også på mangfoldige restauranter, barer og caféer. For eksempel Rouleur bar & café, Smalhans, Baker Hansen, Java og Pascal. Spennende nisjebutikker som Røtter og Gutta på Haugen ligger begge like over gaten og tilbyr matvarer av høy kvalitet. Grünerløkka med sitt pulserende liv er bare en kort spasertur unna, og så vel sentrum som Bogstadveien og Hegdehaugsveien er innen gangavstand.

Veien er heller ikke lang til SATS Bislett og Fagerborg, Bislett Stadion og Bislet bad som alle tilbyr gode treningsmuligheter for den aktive. Det er god tilgang til offentlig transport: Fra St.Hanshaugen går bussrutene 21 og 37 til blant annet Nydalen, Tjuvholmen, Helsfyr, Oslo S med mer. Flybussen stopper også kun minutter unna. Ellers er det gangavstand til trikkeholdeplass Dalsbergstien.

Man kommer seg også raskt til studiesteder som OsloMet, Blindern og Handelshøyskolen BI.

Adkomst

Direkte adkomst fra Geitmyrsveien. Det vil bli skiltet under fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets- og gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Eiendommen sokner til Ila barneskole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Holdeplassene St.Hanshaugen buss nr 21 og St.hanshaugen buss nr 37

Trikk: Holbergs plass med linje 17, 18 og 19 ca 900 m

T-bane: Nationalteateret med alle linjer ca 1,2 km samt Stortinget med linje 1-5 ca 1,5 km

Tog: Nationaltheatret stasjon med 10 ulike linjer ca 1,2 km

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i granitt. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Etasjeskiller i tre. Trapper i betong og tre. Dørcalling.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse Badet rehabilitert i 2015

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Hele badet ble rehabilitert i 2015

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Det er en sprekk i gangen/hallen

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

Det er rotter i området. Boligselakapet har avtale med Rentokiil gjennom alle år. De sette opp feller ute og i kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Skiftet sikringsskap og ny elektrisk installasjon i leiligheten.

Innhold

Det storslåtte og klassiske bygget er oppført i 1923 og ligger høyt og fritt i terrenget rett ved parken. Parkeringsmulighetene er gode i gaten ved bygget. Du blir her møtt av et stort og åpent trappeløp som tar deg opp til boligen i 2. etg.

Boligen ble renoveret i 2015, hvor byggets opprinnelige sjarm er ivaretatt.

- Innenfor døren er det en stor hall, med peisovn. Det er her godt med plass til garderobeskap, skooppbevaring osv. Gulvvarme.
- Kjøkkenet har meget god størrelse, hvor det er godt med skaplass i innredningen. Benkeplate av marmor med nedfelt porselensum, samt integrert stekeovn og koketopp. Selvsagt er det også opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har også moderne ildsted over benkeplate, samt plass for langbord.
- Vegg i vegg ligger stuen som har godt med plass for sofagruppe og lenestoler. Det er murt peis i stuen.
- Badet har flislagte flater med gulvvarme. Dusjsone med skyvedør, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.
- Stort hovedsoverom mot rolige omgivelser. Det er ikke noe problem å plassere

dobbeltsengen og de store garderobereskapene gir godt med oppbevaringsplass til klær mm.

- Soverom velegnet som barenerom, gjesterom eller kontor.
- Mellom hallen og det minste av de to soverommene er det nok en stue. Denne kan benyttes til både tv-stue, arbeidstom, gjesterom eller gaming rom for ungdommen.

Boligen disponerer tre eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 7 m², ca. 2 m² og ca. 2 m²

Standard

Boligen ble renovert i 2015, hvor alt av innredninger, el-anlegg, vvs, kjøkken, garderober osv. er skiftet.

Her følger informasjon fra tilstandsrapport:

Ytterdør:

Entrédør i brannklasse B30 montert i 2024. Original entrédør i trekonstruksjon.

Vinduer:

Vinduer i tre med to enkle glass i koblet utførelse.

Innvendige dører:

Originale profilerte dører med glassfelt. Originale profilerte innvendige dører i tre.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Gulv:

Parkett i kjøkkenet. Flislagte overflater i entré/hall. Enstavs parkett i stue og ett soverom. Parkett i soverom

Vegger:

Tapet i entré/hall og ett soverom. Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.

Himling:

Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,76 meter.

Pipe:

Pusset og malt teglsteinspipe. Åpent ildsted i murverk i stue. Original støpejernspeis på flislagte overflater i entré/hall. Peisovn med glassdør i kjøkkenet

Ledningsnett for sanitær:

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i entré/hall.

Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet. Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i fordelerskap og inspeksjonsluke i badet.

Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2015. Berederen er montert i badet.

Strømtilførsel via stikkontakt.

Kjøkkeninnredning:

KEA kjøkkeninnredning med fronter fra super front. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2015. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Marmor på vegg over benkeskap. Benkeplate i marmor med nedfelt kum. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:

Sluk i plast. Gulv er flislagt. Fliser og sparklet/malte plater på vegger. Dusj på gulv med skyvbar dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i stue med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult. Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og entré/hall.

Følgende ble oppgradert i 2015 da leiligheten ble vesentlig renoveret:

- Ny kjøkkeninnredning fra IKEA med fronter fra super front.
- Fjernet stubloftleire med ny isolasjon i etasjeskillet.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Nytt rør-i-rør system.
- Nedsenket himling.
- Ny varmtvannsbereder.
- Enkelte gulvoverflater fra 1970-tallet er lagt ned igjen.
- Originale innvendige dører i tre er montert tilbake.
- Montert peis i kjøkkenet.
- Nye innvendige overflater.
- Ny baderom.

Sammendrag av TG2 og TG3 i rapporten:

TG 2 Ytterdør Alder og slitasje. Mangler brannsertifisering.

TG 2 Vinduer Alder og slitasje.

TG 2 Etasjeskiller Skjevheter.

TG 2 Gulv Høy slitasje/skade.

TG 2 Ildsted Manglende ildfast plate.

TG 2 Ventilasjon Ikke tilfredsstillende luftveksling.

TG 2 Kjøkkeninnredning Fuktskader på enkelte fronter.

TG 2 Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad Inspeksjonsluke nær eller i våtsone.

TG 2 Elektrisk anlegg Manglende samsvarserklæring.

Det er ikke gitt noen TG3 i tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Selger tar med seg taklamper i boligen.

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.

Parkering

Området har beboerparkering.

Priser indre by:

Indre by er bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Dette er beboerparkeringssone A, B, C, D og E.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner

Elbil: 2090 kroner

Motorsykel og moped: 3100 kroner

El-motorsykel og el-moped: 1045 kroner

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP591182.12.1

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad og entré/hall. Ellers åpen peis i stue, original støpejernspeis i entré/hall. Peisovn med glassdør i kjøkkenet

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 13 800 000

Formuesverdi primær

Kr 2 651 731

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 10 216 758

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, forsikring, trappevask, forretningsførsel, internett, renter og avdrag på fellesgjeld mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 682

Andel Fellesgjeld

Kr 149 658

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 43 405

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

St Hanshaugterrassen 2 AS

Organisasjonsnummer

933342387

Om aksjeselskapet

St.Hanshaugterrassen II AS består av 16 boliger i Geitmyrsveien 3-5.

Tjenester

St.Hanshaugterrassen II AS har avtale med Rentokil som er ekspert på skadedyrkontroll og som har jevnlig inspeksjon og utsetting av åtekasser.

St.Hanshaugterrassen II AS har også avtale for trappevask med Ren Service A/S, og brannserviceavtaler med Norsk Brannvern A/S.

Internettløsning

Global Connect er leverandør av internett-tjenester til selskapet. Den enkelte aksjeeier kan for egen regning bestille utvidet tjeneste for andre digitale tjenester samt eventuelle TV kanalpakker.

Styrets arbeid i 2023

- Det er blitt avholdt 10 styremøter siden generalforsamlingen 2023.
- Styret har foretatt 2 branninspeksjoner og 2 sjekkrunder i oppgang 3 og 5.
- Det har vært oppfølging av reklamasjon på vindusarbeider utført av Kjetil Eriksen AS, som vil gjennomføre siste runde med opprettinger våren 2024.
- Det er gjennomført dugnad vår og høst 2023.
- Styret har prioritert det krevende arbeidet med pålagte tiltak etter branntilsynet som ble gjort våren 2021. Alle saker er nå lukket ut sett bort fra dører til leilighetene. Som del av tiltakene er det opprettet serviceavtaler med Norsk Brannvern med tilhørende nye årlige utgifter for selskapet.
- Pipetopper er utbedret
- Løpende avtaler / lån etc. er under reforhandling
- Fasade mot bakgård ble restaurert til en svært god pris i forbindelse med utbedring av piper
- Det er registrert lekkasjer på loft i nummer 5, og styret har hatt jevnlige befaringer for å avdekke omfang.
- Det utredes alternativer for reparasjoner av knust takstein (innkjøp originale stener + arbeide med utskifting v/s legging av ny stein)

- Styret har gjennomgått vedtekter etter innspill fra Wettestad/ Ulveråker
- Styret utreder mulige energiøkonomiseringstiltak (varmebrønner / varmepumper)
- Det er innhentet tilbud på, og bestilt arbeide med å rette terreng med fall mot fasade i bakgård, vil bli utført denne våren.
- Ordinære oppgaver som bestilling og henting av nøkler og nye skilter er utført.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har to lån hos DnB, med følgende saldo pr. 10.03.2025:

- Kr 562 350,-
- Kr 1 614 502,-

Lånene har restløpetid på ca 17 år.

Sikringsordning fellesgjeld

Aksjelaget har ikke sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat: –225 988 kr

Budsjettert resultat: –547 505 kr

Disponible midler: Det fremgår at selskapet har en større (belånt) kontantreserve etter utvidelse av rammelån, men eksakt beløp på disponible midler er ikke spesifisert i regnskapet.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Disse følger i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke begrensning ihht. vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Inventum Revisjon AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 159 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Boligen overdras heftelsesfri.

Følgende er tinglyst på aksjelagets tomt:

301/217/159:

22.02.1923 - Dokumentnr: 993670 - Bestemmelse om bebyggelse

05.04.1923 - Dokumentnr: 993671 - Bestemmelse om vannledn.

05.04.1923 - Dokumentnr: 993672 - Best. om vann/kloakkledn.

25.11.1933 - Dokumentnr: 942377 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

20.03.1939 - Dokumentnr: 301618 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1923 - Dokumentnr: 900181 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:217 Bnr:157

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument fra 1939. Et ekspedisjonsdokument er forjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle

godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Boligens utforming samsvarer med opprinnelige byggetegninger med unntak av kjøkken som er flyttet til rom som opprinnelig var spisestue. Tidligere kjøkken er nå stue 2. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Eiendommen står oppført på gul liste. Dersom eiendommen er registrert i Gul liste skal Byantikvaren gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

Pågående byggesaker:

Ullevålsveien fra Louises gate til Thor Olsens gate - Sykkeltilrettelegging, torg og mindre veiendringer

Saksnummer: 202204782

Geitmyrsveien 1 - Oppføring av to balkonger

Saksnummer: 202460707

Waldemar Thranes gate 18 - Loftsutbygging

Saksnummer: 202202994

Waldemar Thranes gate 10 A - Bruksendring av loft til nye boenheter og fasadeendringer

Saksnummer: 202457516

Schwensens gate 15 - Fasadeendringer, bruksendring av loft til bolig og innvendige endringer

Saksnummer: 202302508

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

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

Etter nærmere avtale med selger.

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

13 800 000 (Prisantydning)

149 658 (Andel av fellesgjeld)

13 949 658 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

625 (Noteringsgebyr forretningsfører)

5 375 (Transportgebyr)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

6 000 (Omkostninger totalt)

13 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

16 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 955 658 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 963 558 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 966 358 (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 6 000

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøpet 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 dekningsalg 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Sindre Holt
Eiendomsmeglerfullmektig/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

08.08.2025



Tyder



























































Vedlegg

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Geitmyrsveien 3, 0171 OSLO

Oppdragsnr: 10113

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Daniel Aas

Daniel Aas
Uavhengig takstmann
da@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggssundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimateret må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2 -	Ytterdør	Alder og slitasje. Mangler brannsertifisering.
TG 2 -	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2 -	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2 -	Gulv	Høy slitasje/skade.
TG 2 -	Ildsted	Manglende ildfast plate.
TG 2 -	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2 -	Kjøkkeninnredning	Fuktskader på enkelte fronter.
TG 2 -	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Inspeksjonsluke nær eller i våtsone.
TG 2 -	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	0	7	0	0
2. etasje	120	0	0	0
Loft	0	4	0	0
Sum	120	11	0	0
Totalt bruksareal	131			

* Bod med tilgang via to luker i en stue er ikke måleverdig i sin helhet iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 1 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, entré/hall, to stuer, kjøkken, to soverom		
Loft		To eksterne boder	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	120	120	0	Bad, entré/hall, to stuer, kjøkken, to soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1923

Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 2. etasje.

Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i granitt.

Yttervegger i pusset og malt murverk.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler

Etaseskiller i tre.

Trapper i betong og tre.

Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad og entré/hall.

Tilhørende arealer

Lagring

Boligen disponerer tre eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 7 m², ca. 2 m² og ca. 2 m².

* Deler av loftsbodene er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 7 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2015	Leiligheten ble vesentlig renoveret: - Ny kjøkkeninnredning fra IKEA med fronter fra super front. - Fjernet stubloftleire med ny isolasjon i etasjeskillet. - Nytt elektrisk anlegg. - Nytt rør-i-rør system. - Nedsenket himling. - Ny varmtvannsbereder. - Enkelte gulvoverflater fra 1970-tallet er lagt ned igjen. - Originale innvendige dører i tre er montert tilbake. - Montert peis i kjøkkenet. - Nye innvendige overflater. - Ny baderom.	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
Kommentar	Det er fremvist faktura for rørleggerarbeid i bad og kjøkken, montering av peisramme i kjøkkenet og nytt elektrisk anlegg. Garantibevis på gulvmembran datert 09.12-2014 er fremvist. Samsvarserklæring og FDV dokumentasjon er ikke fremvist. Montering av ny brannør til felles trappeoppgang er gjort i regi av selskapet.		

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Ja, det mangler brannsertifisering av entrédøren.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdør

TG 0

Entrédør i brannklasse B30 montert i 2024.

* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdør

TG 2

Original entrédør i trekonstruksjon.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje og manglende brannklasse.

Ytterdører ligger i hovedsak under selskapets ansvarsområder, og det bør tas en vurdering om entrédører bør byttes for å tilfredsstille brannteknisk forskrift.

* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Vinduer i tre med to enkle glass i koblet utførelse.

Vurdering

Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Originale profilerte dører med glassfelt.

Originale profilerte innvendige dører i tre.

Vurdering

Dørene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja. Skjevheter over to meters avstand i kjøkkenet og ett soverom er målt til 15 mm.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv

TG 2

Parkett i kjøkkenet. Flislagte overflater i entré/hall.

Vurdering

Det er observert to langsgående sprekker i flisene i entréen, samt registrert bom under flere fliser. I tillegg er det påvist noe større slitasje på det innvendige gulvet i kjøkkenet. Tg 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

Gulv

TG 1

Enstavs parkett i stue og ett soverom. Parkett i soverom.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Tapet i entré/hall og ett soverom.
Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Sparklet og malte overflater.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,76 meter.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe

TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Ildsted

TG 2

Åpent ildsted i murverk i stue.

Vurdering

Tg 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

Ildsteder

TG 1

Original støpejernspeis på flislagte overflater i entré/hall.
Peisovn med glassdør i kjøkkenet.

Vurdering

Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereeder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i entré/hall.
Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap og inspeksjonsluke i badet.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 1

Varmtvannsbereeder på 200 liter, produsert i 2015. Berederen er montert i badet. Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med bereederens strømtilførsel?

Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering

Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

* Forventet levetid på varmtvannsbereider er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2 -

Oppdriftsventilasjon med ventil i kjøkkenet.
Elektrisk avtrekksvifte fra bad.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Vurdering

Tg 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 2 -

IKEA kjøkkeninnredning med fronter fra super front.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2015.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Marmor på vegg over benkeskap.
Benkeplate i marmor med nedfelt kum. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei, men det er observert fuktskader på flere fronter.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av observerte fuktskader.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2015.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Faktura for utførelse av membran er fremvist. Det er ikke fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt. Fuktmåling ble gjort via inspeksjonsluke i badet.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2 -

Sluk i plast.

Gulv er flislagt. Fliser og sparklet/malte plater på vegger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

Inspeksjonsluken er plassert i dusjens våtsone og kan utsettes for noe bruksvann under dusjing. Fuktsøk ble gjennomført i og rundt luken uten påviste utslag. Tg 2 er gitt, da badet fungerer som i dag til tross for dette avviket.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1 -

Dusj på gulv med skyvbar dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Plassbygget skap med glatte fronter. Overskap med glatte fronter.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklete vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i stue med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult. Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og entré/hall.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?

Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Anlegget er fra 2015.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Nei.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	12. mars 2025
Selger/eier til stede	Roar Råken
Takstingenør til stede	Daniel Aas
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Geitmyrsveien 3, 0171 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-217/159/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Aksje
Tomteareal	619 m ²
Hjemmelshaver	St Hanshaugterrassen 2 AS
Eier adkomstdokumenter	Roar Råken
Andelsnummer	271-391

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Teppar, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støtmurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befæringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250039	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christina Wold	Roar Råken
Gateadresse	
Geitmyrsveien 3	
Poststed	Postnr
OSLO	0171
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalnr.	3434062

Document reference: 1007250039

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

Initialer selger: CW, RR

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet rehabilitert i 2015
Arbeid utført av	Tombygg Tomasz Wozniak

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hele badet ble rehabilitert i 2015
-------------	------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktinnslag, 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

Beskrivelse	Det er en sprekk i gangen/hallen
-------------	----------------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er rotter i området. Boligselskapet har avtale med Rentokiil gjennom alle år. De sette opp feller ute og i kjeller.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet sikringsskap og ny elektrisk installasjon i leiligheten.
Arbeid utført av	El-Entreprenør Robert Pawlak

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Det er rotter i området og Rentokill benyttes av boligaselskapet. Dette gjelder for alle boligselskaper i Oslo.

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[16 Rørleggerarbeid bad og kjøkken - faktura.pdf](#)

[21a Garantibeviss Gulvmembran.pdf](#)

[38 Refusjon soilrør Geitmyrsvn 3 Råken og Wold.pdf](#)

[Elektrisk instalasjon Geitmyrsveien 3.pdf](#)

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1007250039

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Wold	182a1ef9561ef1dfa00b780 da8fa0336c7e87abe	14.05.2025 07:18:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Råken	2d5643457f98eb69d81b0 1f02090d7d230c23d2d	14.05.2025 07:22:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250039

- 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Geitmyrsveien 3 - Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 394 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	1 min 0.1 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	9 min 0.7 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	18 min 1.3 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

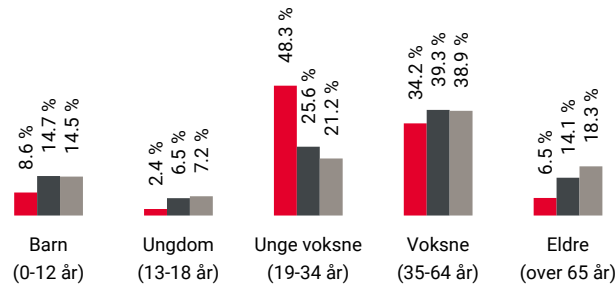
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 0.2 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Iceland Mat St. Hanshaugen	2 min
Coop Prix Waldemar Thranesgate Post i butikk	3 min 0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



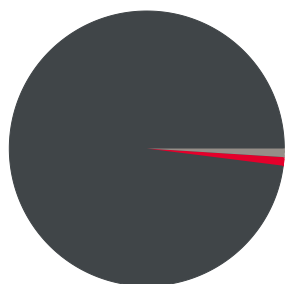
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ St. hanshaugen balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Oslo katedralskole	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🚴 Fresh Fitness St. Hanshaugen	7 min	🚶
🚴 SATS Bislett	9 min	🚶

Boligmasse



1% rekkehus
98% blokk
1% annet

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



St.Hanshaugen Senter

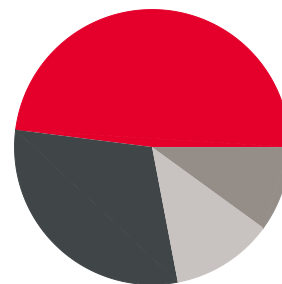
7 min 🚶



Apotek 1 St. Hanshaugen

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



48% i barnehagealder
30% 6-12 år
10% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



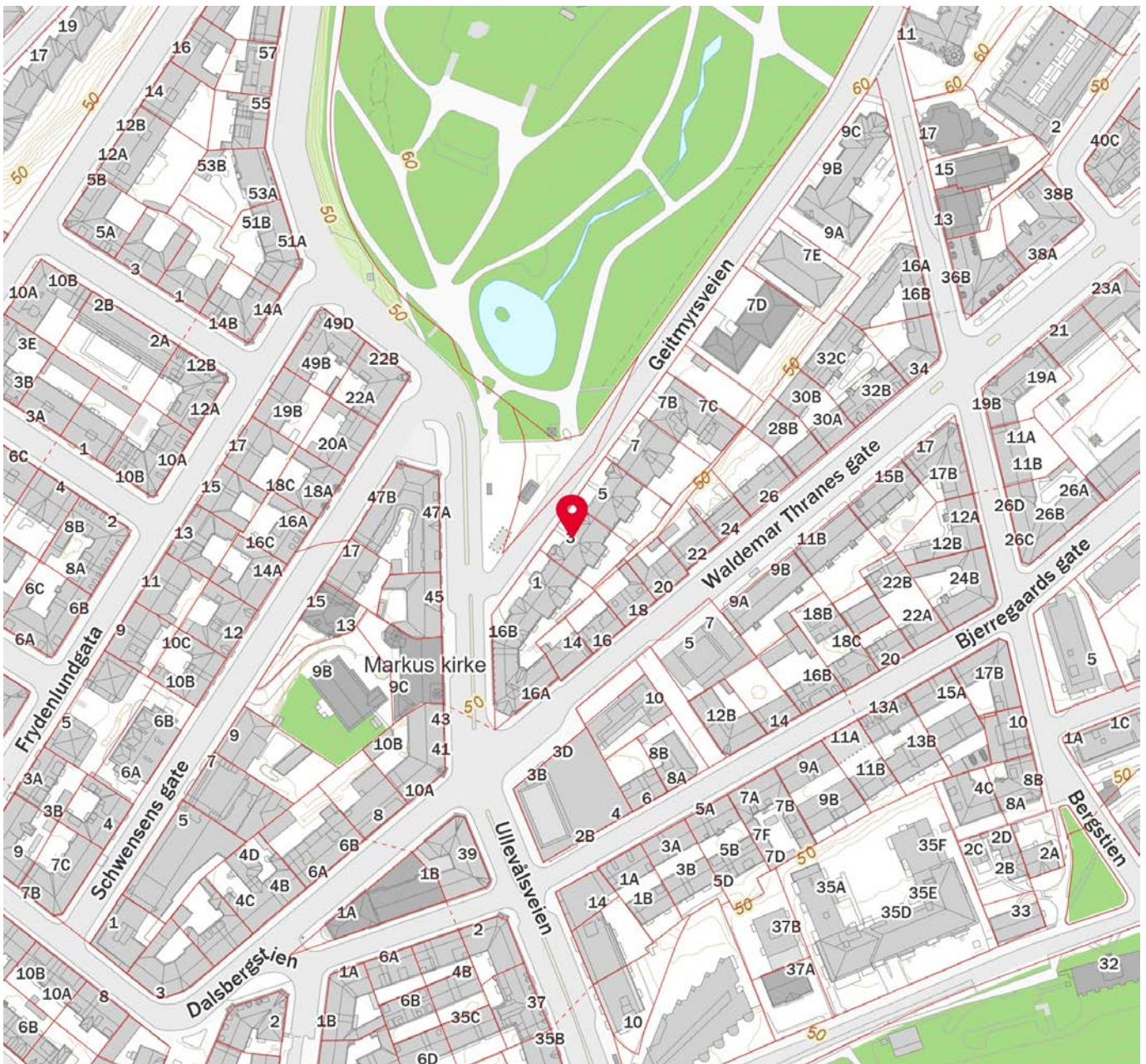
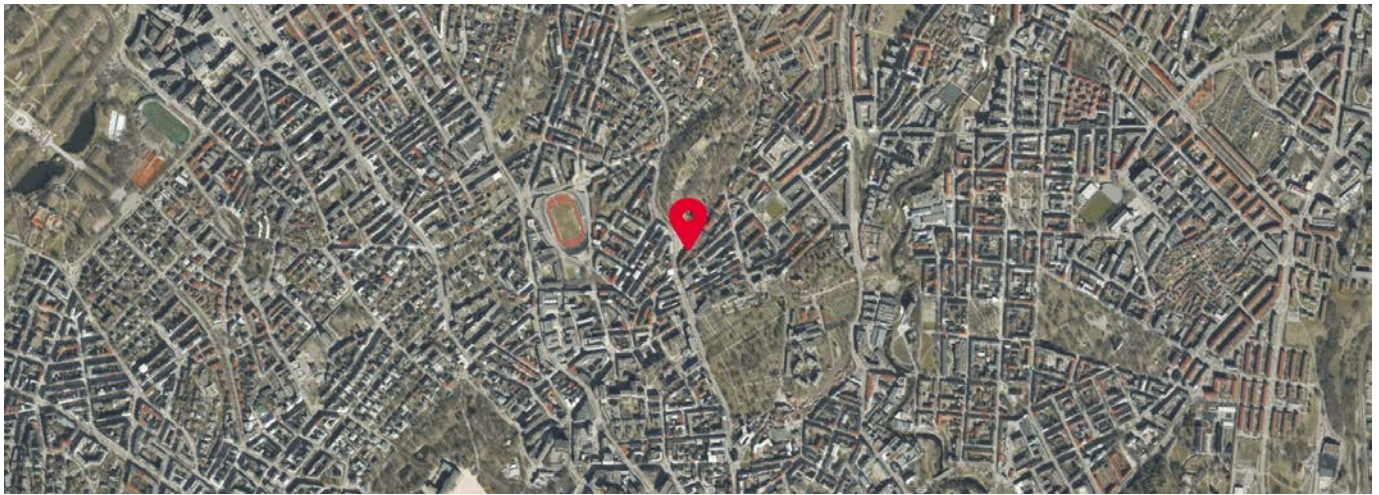
0%

57%

St.Hanshaugen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Inventum Revisjon AS

Torstadbakken 4 B
1395 Hvalstad

Vår ref: 1007250039
Oslo, 10.03.2025

Megleropplysninger på Geitmyrsveien 3 - aksjenr. 271-391 i St Hanshaugterrassen 2 AS, org.nr. 933 342 387 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Roar Råken	Geitmyrsveien 3, 0171 Oslo	31.03.1969
Christina Wold	Geitmyrsveien 3, 0171 Oslo	26.08.1969

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Gaute Brynildsen		gautebr@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Aksjeselskapets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	217	159 160	01	Oslo	
Aksjeselskapets org.nr:	933 342 387		Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har aksjeselskapet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?		☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med disse aksjene? ☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for aksjeselskapet		Forsikringsselskap og polisenr.			
		lf SP 591182.12.1			
Har aksjeselskapet hussoppforsikring?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i aksjeselskapet?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☐ Ja ☐ Nei			
Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?					
Er det forkjøpsrett i aksjeselskapet?		☐ Ja ☒ Nei		Antall dagers forkjøpsrett:	
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvilke?	
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
gautebr@gmail.com					
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Aksjeselskapets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB	562.350	2043			
2 DNB	1614502	2040			
Betaler aksjeselskapet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er aksjens andel fellesgjeld?		Kr 149.658			
Har aksjeselskapet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	
		Kr 631356		Hva er aksjens andel formue?	
				Kr 43405	
Finnes det tilhørende partialobligasjon/innskuddsbevis til aksjen?				☐ Ja ☒ Nei	

Husleie og andre kostnader			
Husleie pr. mnd.	Kr 5502	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:		Husleien inkluderer:	
Husleiens fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:			
Avregnes husleien?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av husleien?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis ja, ny husleie:	Kr 5593	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 1.4.25
Har aksjeselskapet sikringsfond?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?	
Poster til skattemeldingen			
Aksjens renteinntekter kr:	0	Aksjens renteutgifter kr:	12272
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5375	Kontonummer for betaling: 15067805655
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3200	Kontonummer for betaling: - u -
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: Pantenotering	Kr 625	Kontonummer for betaling: - " -
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: Alle gebyrer er inkl. mva.			

For Inventum Revisjon AS

Hvalstad 10.3.25

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

ORDENSREGLER
for
ST.HANSHAUGTERRASSEN II AS
(Geitmyrsveien 3 & 5)

(som vedtatt 10.03.94, med endringer 06.04.05)

Generelt

Beboerne og besøkende skal utvise forsiktighet og omtanke i den daglige bruk av eiendommene, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre beboere.

Ro og orden:

Beboerne har felles plikt til å sørge for at ordensreglene blir overholdt, og at det hersker ro og orden i eiendommene. Det er lytt mellom leilighetene, og alle beboerne må ta hensyn til sine naboer ut fra dette. Beboerne skal unngå enhver aktivitet som medfører sjenerende støy mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager, samt før kl 10.00 og etter kl 23.00 på lørdager og søndager. Beboerne skal også utover disse tider vise hensyn ved bruk av høytaleranlegg og andre aktiviteter som kan medføre særlig sjenerende støy. Dersom en eller flere beboere mener seg plaget av støy fra en leilighet på disse tidspunktene skal saken fortrinnsvis tas opp med den naboen som forårsaker støyen, eller eventuelt tas opp direkte med styret.

Rengjøring:

Hovedtrappene vaskes for selskapets regning en gang annenhver uke og kjøkkentrappene en gang månedlig. Fellesarealer i kjeller og på loft rengjøres for selskapets regning etter behov. Den enkelte beboer har ansvaret for egne kjeller- og loftsboder.

Bruk av fellesarealer:

Gårdplass, trappeoppganger, kjellerganger og loft må ikke brukes til lagring eller på annen måte benyttes til å oppbevare eller plassere uvedkommende ting. For å unngå frostskafer og innbrudd må kjellervinduer holdes godt lukket. Brensel må oppbevares på en forsvarlig måte.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entre- og kjøkkendør. Det er forbudt å knytte vifter og avtrekksanlegg til eiendommens avluftningsystem. Har leiligheten egen veranda, plikter beboeren å fjerne is og snø på denne. Hvis dette ikke gjøres, blir vedkommende gjort ansvarlig for skade som måtte oppstå på eiendommene eller hos andre beboere.

Tepper, løpere, dørmatter og sengetøy må ikke ristes eller bankes i trapper eller ut av vinduer, men kun på gårdsplassen.

Av hensyn til faren for knusing av vinduer er ballspill på gårdsplassen ikke tillatt.

Røyking eller bruk av åpen ild i trappeoppganger eller andre innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

Innkalling & saksliste til generalforsamling 2024



Generalforsamlingen i boligaksjeselskapet St.Hanshaugterrassen II AS avholdes onsdag 24.april 2024 kl.18, på menighetshuset i Schwensensgt.15

Dagsorden

1. Godkjenning av innkalling og saksliste
2. Valg av
 - a. Møteleder
 - b. Referent
 - c. To representanter til å underskrive protokollen
 - d. Tellekomité
3. Årsberetning 2023
4. Regnskap med revisjonsberetning for 2023
5. (Innkomne) saker:
 - 5.1) Vedtektsendringer
6. Årsplan 2024/ Vedlikeholdsplan kommende år
7. Budsjett 2024
8. Valg av styre og valg av revisor

Vel møtt!

Vennlig hilsen Styret

3. Årsberetning 2023

St.Hanshaugterrassen II AS, Organisasjonsnummer: 933 342 387

Styrets sammensetning

Forrige ordinære generalforsamling i St.Hanshaugterrassen II AS valgte følgende styremedlemmer:

Thomas Lindgård Fagernes	Styreleder
Andreas Jansen Noreik	Styret (kasserer)
Tine Takla	Styret
Aksel Torvik Knutsen	Vara til styret
Thomas Weyts	Vara til styret

Generelle opplysninger

Selskapet er positivt til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Styret har nå to menn og en kvinne, samt to mannlige varamedlemmer. Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø når eventuelle ressurser kjøpes inn ved rehabilitering eller lignende tjenester. Selskapet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Inventum AS. Vår kontaktperson er Pål Gulliksen. Selskapets revisor er Berge & Lundal Revisjonsselskap AS.

Eiendommen

St.Hanshaugterrassen II AS består av 16 aksjeeier seksjoner og ligger i Geitmyrsveien 3-5 i Oslo kommune. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Tjenester

St.Hanshaugterrassen II AS har avtale med Rentokil som er ekspert på skadedyrkontroll og som har jevnlig inspeksjon og utsetting av åtekasser. St.Hanshaugterrassen II AS har også avtale for trappevask med Ren Service A/S, og brannserviceavtaler med Norsk Brannvern A/S.

Forsikring

St.Hanshaugterrassen II AS har «superforsikring» i if. Avtale nr. SP591182.12.1. Selskapets forsikringer omfatter: eiendomsforsikring (fullverdi), rettshjelpsforsikring (ansvar), kriminalitetsforsikring (ansvar) og styre- og ledelsesansvarsforsikring. Den enkelte aksjeeier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for at utstyret er tilstede og fungerer.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften) stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og

anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning:

Selskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Den enkelte aksjeeier eller bruker av den enkelte leilighet har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Selskapets lån

Selskapet har sitt hovedlån i DNB. Restgjeld er 2.236.198 mot 1.695.895 kroner per. 17.04.2023. Differansen skyldes opplåning i forbindelse med større vedlikeholdsarbeider.

Internettløsning

Global Connect er leverandør av internett-tjenester til selskapet. Den enkelte aksjeeier kan for egen regning bestille utvidet tjeneste for andre digitale tjenester samt eventuelle TV kanalpakker.

Styrets arbeid i 2023

- Det er blitt avholdt 10 styremøter siden generalforsamlingen 2023.
- Styret har foretatt 2 branninspeksjoner og 2 sjekkrunder i oppgang 3 og 5.
- Det har vært oppfølging av reklamasjon på vindusarbeider utført av Kjetil Eriksen AS, som vil gjennomføre siste runde med opprettinger våren 2024.
- Det er gjennomført dugnad vår og høst 2023.
- Styret har prioritert det krevende arbeidet med pålagte tiltak etter branntilsynet som ble gjort våren 2021. Alle saker er nå lukket ut sett bort fra dører til leilighetene. Som del av tiltakene er det opprettet serviceavtaler med Norsk Brannvern med tilhørende nye årlige utgifter for selskapet.
- Pipetopper er utbedret
- Løpende avtaler / lån etc. er under reforhandling

- Fasade mot bakgård ble restaurert til en svært god pris i forbindelse med utbedring av piper
- Det er registrert lekkasjer på loft i nummer 5, og styret har hatt jevnlige befaringer for å avdekke omfang.
- Det utredes alternativer for reparasjoner av knust takstein (innkjøp originale stener + arbeide med utskifting v/s legging av ny stein)
- Styret har gjennomgått vedtekter etter innspill fra Wettestad/ Ulveråker
- Styret utreder mulige energiøkonomiseringstiltak (varmebrønner / varmepumper)
- Det er innhentet tilbud på, og bestilt arbeide med å rette terreng med fall mot fasade i bakgård, vil bli utført denne våren.
- Ordinære oppgaver som bestilling og henting av nøkler og nye skilter er utført.

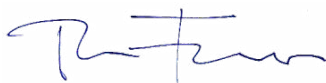
Regnskap for 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Resultat for 2023 var på -225.988 kroner som fremkommer i resultatregnskapet. Dette er under budsjettet underskudd på -547.505. Styret utvidet selskapets rammelån for å dekke forventet underskudd og har nå en større (belånt) kontantreserve som vurderes tilbakebetalt. Inntekter for 2023 var på 848.849 kroner, kostnader var på 1.074.838 kroner.

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2024 (budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024.

For Styret:


Thomas Fagernes


Andreas J Noreik


Tine Takla

4. Regnskap med revisorberetning 2023

Resultatregnskap

St. Hanshaugterrassen II AS

	Note	2023	2022
Husleieinntekter		848 849	777 978
Sum driftsinntekter		848 849	777 978
Driftsmessige kostnader	1	350 493	302 415
Honorarer	2	42 375	40 000
Strøm		15 994	16 004
Vedlikehold	3	20 399	26 998
Forsikring		85 556	79 879
Avskrivning varige driftsmidler	4	412 673	36 168
Kontingent huseierforeningen		1 990	1 890
Pantegjeldsrenter		145 357	90 241
Sum driftskostnad		1 074 838	593 595
Driftsresultat		-225 988	184 383
Annen rentekostnad		427	681
Sum finanskostnader		427	681
Sum netto finansposter		-427	-681
Ordinært resultat		-226 415	183 702
Årsresultat		-226 415	183 702
Overført annen egenkapital		-226 415	183 702
Sum disponert		-226 415	183 702

Balanse

St. Hanshaugterrassen II AS

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygning	4,5	349 216	349 216
Aktiverte vedlikeholdsarbeider	4	2 255 807	1 713 667
Sum varige driftsmidler		2 605 023	2 062 883
Sum anleggsmidler		2 605 023	2 062 883
Omløpsmidler			
Husleierestanser		19 618	12 449
Forskuddsbetalte kostnader		23 737	22 596
Sum fordringer		43 355	35 044
Bankinnskudd		475 102	710 774
Sum omløpsmidler		518 457	745 818
Sum eiendeler		3 123 480	2 808 702

Balanse

St. Hanshaugterrassen II AS

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital, 1760 aksjer a 63,63	6	112 000	112 000
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		721 445	947 861
Sum opptjent egenkapital		721 445	947 861
Sum egenkapital		833 445	1 059 861
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til DNB, varighet til 2043	5	592 470	0
Gjeld til DNB, varighet til 2040	5	1 663 337	1 713 667
Sum annen langsiktig gjeld		2 255 807	1 713 667
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 206	4 430
Forskuddsbetalt husleie		21 897	26 166
Påløpte, ikke forfalte gjeldsrenter		7 125	4 878
Sum kortsiktig gjeld		34 227	35 174
Sum gjeld		2 290 035	1 748 841
Sum egenkapital og gjeld		3 123 480	2 808 702

Oslo, 31.12.2023
Styret for St. Hanshaugterrassen II AS

Andreas J. Noreik

St. Hanshaugterrassen II AS - Noter til regnskapet for 2023

Note 0 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er et boligaksjeselskap, og derfor ikke et eget skattesubjekt.

Note 1 Driftsmessige kostnader

	2023	2022
Kommunale avgifter	218 029	184 277
Drift internett	67 356	59 982
Søppeltransport	6 634	4 653
Lyspærer		119
Brannslukker		1 956
Utvendige anlegg	589	7 605
Trappevask	32 686	24 016
Diverse driftskostnader (inkl. Rentokil)	25 199	19 807
Sum driftsmessige kostnader	350 493	302 415

Note 2 Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 23 000, og gjelder kun revisjon.

Note 3 Vedlikehold	2023
Maling	699
Systemnøkler og knappetrider	5 995
Callinganlegg	5 580
Div. ved dugnaden	1 257
Navneskilt	6 868
Sum vedlikehold	20 399

Note 4 Varige driftsmidler

Styret mener at det er nødvendig å avskrive bygningen, idet den faktiske verdien er langt høyere enn den bokførte verdien.

Vedlikeholdsarbeider på bygningen i 1998, 2003 og 2016, samt vindusutskifting i 2002 er aktivert, likesom pipereparasjonen og søppelcontainere i 2013 og vedlikeholdsarbeider 2023. Dette blir avskrevet i samme takt som avdragene på pantegjelden som ble opptatt i forbindelse med vedlikeholdsarbeidene for at resultatregnskapet skal bli mest mulig lik likviditetsregnskapet.

Vedlikeholdsarbeider 1998 – 2016	3 399 457
----------------------------------	-----------

Vedlikeholdsarbeider 2023	954 813
Sum	4 354 270
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.22	-1 685 789
Årets avskrivning	-412 674
Balanseført verdi pr 31.12.2023	2 255 807

Note 5 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Gjeld til kredittinstitusjoner	2 255 807
--------------------------------	-----------

Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført
	ved pant		verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 255 807	Bygning	349 216

Note 6 Aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjonærer er beboerne. På generalforsamlingen har enhver aksje en stemme i det en enkelt aksjonær dog ikke kan benytte mer enn 138 stemmer. Aksjonæren kan møte personlig, ved ektefelle/samboer eller ved skriftlig fullmakt til annen fullmektig.

Til generalforsamlingen i St Hanshaugterassen II AS

Uavhengig revisors beretning for 2023

Konklusjon

Vi har revidert St Hanshaugterassen II AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 19. Mars 2024

Nor-Revisjon AS

Eivind Lundal

Statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
LUNDAL, EIVIND <i>Norwegian Buypass</i>	03/19/2024 10:30:52

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 foregående 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.

5. Innkomne saker

5.1, Revidering av vedtekter

Styret har gjennomgått innspill fra Ulveråker og Wettestad til selskapets vedtekter. Begge har hatt en grundig og helhetlig gjennomgang av vedtektene. Da formålet med gjennomgang var å vurdere sameiets virkemidler ovenfor aksjonærer som ikke følger vedtekter (ref. sak renovering i nummer 3) har vi i denne runden konsentrert oss om forslag til revisjon som vil ha en reell betydning i denne sammenhengen.

Styret foreslår følgende oppdateringer av vedtektene:

1) §15 avsnitt 4, andre setning strykes da alle leiligheter nå brukes til boligformål.

Nytt avsnitt 4: «Leiligheten forutsettes brukt til boligformål.»

2) §15 avsnitt 5, presiseres

Nytt avsnitt 5:

«Aksjeeier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Aksjeeier kan ikke foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, uten at det på forhånd er innhentet skriftlig samtykke fra styret og evt. fra kommunale myndigheter. Inngripen i bærende konstruksjoner er søknadspliktige og krever dokumentasjon / prosjektering av rådgiver/utførende med godkjent tiltaksklasse. Dette skal forelegges styret som underlag før styret vil kunne ta stilling til samtykke. Aksjeeier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte av offentlig godkjent foretak der dette er påkrevet.»

3) §15 avsnitt 6, nytt avsnitt legges til.

Nytt avsnitt 6:

Oppdager aksjeeier skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utrede, plikter aksjeeieren straks å melde fra til selskapets styre. Selskapet og andre berørte aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en aksjeeier ikke oppfyller

pliktene sine (jf. brl. §§ 5-13 og 5-15).. Styret eller den som får meldingen på vegne av selskapet må sørge for at skaden blir meldt til boligselskapets forsikringsselskap.

4) Tidligere avsnitt 6 blir avsnitt 7 og oppdateres

Nytt avsnitt 7:

Aksjeeier skal gi styret eller den styret utpeker adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

Det skal stemmes over punkt 1-4.

Merk at vedteksendringer krever 2/3 flertall.

6. Årsplan St. Hanshaugterrassen II AS, 2024

- 1) Oppfølging av pålegg fra branninspeksjon, hovedsakelig dører som gjenstår (se vedlegg 1).
- 2) Utbedring av noe knust takstein mot Knud Knudsen plass. Det er også behov for å bytte noen nedløpsrenner som ble ødelagt av vinteren 23/24.
- 3) Oppfølging av eksisterende / «ferdigstilte» prosjekter.

Vindusmaling / reklamasjon, styret er i dialog med Kjetil Eriksen A/S om siste utbedring. Eriksen kommer på befaring 19. april 2024.
- 4) Bakgård / forhager
Løpende vedlikehold etter innsats fra beboerne.
- 5) Dugnad vår 2024 og høst 2024. Vårdugnad foreslått onsdag 7. mai.
- 6) HMS og brannrunder to ganger pr år utføres av styret.
- 7) Inspeksjonsrunder sett opp mot vedlikehold hver 3. Måned
- 8) Utbedre drenering langs fasade mot bakgård er bestilt fra Oslo Fasade AS.

Forslag vedlikeholdsplan de neste årene:

- 1) Ferdigstilling av pålegg fra brannvesenet.
- 2) Utbedring av murerarbeid på fasade mot Geitmyrsveien.
- 3) Maling av baktrapper opp mot loft.
- 4) Oppgradering av fellesarealer kjeller nr 3.
- 5) Tilstandsvurdering av avløp (det er tidvis registrert tilbakeslag i 1 etg. venstre i nummer 5).
- 6) Kalke tak og vegger i kjellere nr. 3 og 5.
- 7) Energiøkonomiserende tiltak (orientering neste side)

7. Budsjett 2024

Styret foreslår et budsjett for 2024 med inntekter på til sammen 966.351 kroner og kostnader på 946.800 kroner, se tabell under for detaljer. Forslaget innebærer en foreslått økning av fellesutgifter på 8 % fra og med mai, noe som anses som nødvendig for at inntektene skal holde tritt med den generelle prisstigningen.

Styret går inn for et budsjett som går i balanse.

Styre foreslår at kr 300 000 på brukskonto går til å nedbetale lån p.a 8,5% rente, annuitetslån.
saldo pr. 09.04.2024 kr 1 651 258

Oslo bystyre vedtok i møte 13.12.2023 følgende endringer på kommunale avgifter og eiendomsskatt: Renovasjonsgebyret øker med 9% og Vann- og avløpsgebyret økes med 21,2%.

Pantegjeldsrentene og avdrag har økt fra tidligere års budsjett fra kr 100 000 til kr 255 000.

Foreslått økning 2024, 8 % for å møte økte kommunale avgifter og gjeldsrenter.

“Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til budsjett for 2024, inkludert økning av fellesutgifter på 8 % fra og med mai.”

Inntekter	2024	2023
Husleier	kr 881 088	kr 779 264
Husleieøkning		kr 51 951
Sum inntekter	kr 881 088	kr 831 215
Driftsutgifter		
Kommunale avgifter	kr 258 996	kr 290 717
Drift fibernett	kr 67 356	kr 60 000
Søppeltransport (dugnad)	kr 7 000	kr 16 034
Utvendige anlegg	kr 6 000	kr 5 500
Trappevask	kr 33 645	kr 25 000
Rentokil	kr 14 992	kr 20 000
Norsk brannvern	kr 12 000	kr 5 000
Strøm	kr 26 000	kr 22 000
Forsikring	kr 92 439	kr 86 479
Annen driftskostnad	kr 20 000	kr 1 990
Renter og avdrag	kr 255 096	kr 100 000
Sum	kr 793 524	kr 632 720
Honorarer		
Forretningsførsel	kr 20 000	kr 20 000
Revisjon	kr 23 000	kr 20 000
Sum	kr 43 000	kr 40 000
Vedlikehold		
Nedløp og takstein	kr 35 000	kr 300 000 piper
Murerarbeid oppretting bakgård	kr 65 000	kr 316 000 branndører
Vedlikehold Bakgård/forhage	kr 10 000	kr 25 000 diverse
Tiltak brann	kr 25 000	kr 25 000
Sykkelstativ	kr 10 276	kr 40 000 elkontroll
Sum	kr 145 276	kr 706 000
Totalt, utgifter	kr 981 800	kr 1 378 720
Resultat	-kr 100 712	-kr 547 505
Stipulert reduksjon renter og avdrag ved nedbetaling av lån med 300.000	-kr 35 000	
Totalt utgifter ved nedbetaling	kr 946 800	
Resultat ved nedbetaling	-kr 65 712	

Husleieinntekter Ujustert 2024 / mnd		
Husleie	Internett	Total
kr 68 640	kr 4 784	kr 73 424
		12
	År	kr 881 088
Resultat (ink nedbetaling)		-kr 65 712

Justerings i mai, + 5 %		
Jan-april		kr 293 696
Mai-des	kr 76 856	kr 614 848
Total inntekter		kr 908 544
Resultat (ink nedbetaling)		-kr 38 256

Justerings i mai, + 8 %		
Jan-april		kr 293 696
Mai-des	kr 84 082	kr 672 655
Total inntekter		kr 966 351
Resultat (ink nedbetaling)		kr 19 551

Justerings i mai, + 10 %		
Jan-april		kr 293 696
Mai-des	kr 85 550	kr 684 403
Total inntekter		kr 978 099
Resultat (ink nedbetaling)		kr 31 299

8. Valg av styre for St. Hanshaugterassen II AS 2024

Forslag til styre:

Styreleder:	Gaute Brynhildsen
Styremedlem/ kasserer:	Andreas Jansen Noreik
Styremedlem:	Tine Takla
Varamedlem:	Aksel Torvik Knutsen
Varamedlem:	Thomas Weyts

Valg av revisor:

Berge & Lundal Revisjonsselskap AS

Vedlegg:

- 1, Tiltaksliste brann.
- 2, Vedtekter
- 3, Styrets forslag til oppdaterte vedtekter
- 4, Energiøkonomiske tiltak

Dato: 13. Februar 2023

Tiltaksliste for lukking av avvik – Geitmyrsveien 3 og 5

Juridisk eier	St. Hanshaugassen 2 AS
Organisasjonsnummer	933342387
Kontaktperson	
Tlf. kontaktperson	Thomas Fagernes
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 7. mai 2021 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsvurdering, som Norsk Brannvern AS utførte den 25. januar 2022. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak

Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjon skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten

Flere branntekniske tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon

Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og spesifisert faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført

Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.

De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.

Tiltaksnummer	Tiltak	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
	Hentet fra brannteknisk tilstandsvurdering			
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja		Sameiet har hentet inn en brannteknisk vurdering utarbeidet av Norsk Brannvern AS den 25. januar 2022. Denne er tilstrekkelig som grunnlag for oppgraderingen.
1	Dører: a. Dører til boenheter skal være B 30 S med røyktettelist (EI ₂ 30 SC) eller bedre. Dører må byttes eller utbedres tilnærmet lik B 30. Dersom dør utbedres må det dokumenteres hva som blir gjort, og at dør får brannmotstand tilnærmet lik B 30. Eller så er det en mulighet å opprette sluse/gang innad i boenheten. Se vedlegg for mer informasjon. b. Dør til boenhet fra baktrapp skal være B 30 S med røyktettelist. c. Dør til kjeller i trapperom skal minst være B 60 S med røyktettelist (EI ₂ 60 SC) eller bedre. d. Dører til loft og boder skal være B 30 S med røyktettelist. Dersom nåværende dører ikke kan dokumenteres med skilt i dørkarm eller tilsvarende dokumentasjon må disse byttes/utbedres etter krav i kolonnen til høyre.	Delvis	Nei	For tiltak 1 a og b vurderes det å restaurere dørene slik at de tilfredsstiller brannkravene. Eier har innhentet tilbud, men lovverk og godkjenningssystemet for metodikken virker uavklart. Eier ønsker derfor utsettelse av tiltaket til metode for rehabilitering blir avklart. Ref. tilbakemelding datert 30. Juni 2023 er tiltak 1 c og d ferdigstilt av Norsk Brannvern. Mangler dokumentasjon i form av skriftlig bekreftelse fra utførende firma på disse punktene. Ref. Tilbakemelding datert 11. Februar 2024 er eier i dialog med Byantikvaren og deres anbefalte tilbydere, men har ikke fått et tilfredsstillende svar på hvem som i siste instans vil garantere for at løsningene tilfredsstiller kravene. Vi minner om at eneste metoden for å tilfredsstillende brannsikkerhet vil være å bytte dørene fullstendig. En utbedring vil kun være <i>tilnærmet</i> lik kravet på B30S med røyktettelist. Dersom dere engasjerer et firma for utbedring av dørene, vil dette måtte påta seg ansvaret for at brannmotstanden blir tilnærmet lik kravet på B30S med røyktettelist.
2	Slokkeutstyr: Det mangler håndslukker i hovedtrapperom og på loft.	Ja	-	Tiltaket kan verifiseres på etterkontroll. Dette på bakgrunn av tilbakemelding datert 16. januar 2023 om at apparater er kjøpt inn og montert.
3	Rørgjennomføringer og tilslutninger i fellesarealer branntettes forskriftsmessig iht. krav. Se punkt 2.4 <i>Bygningsdelers</i>	Ja	11.02.24	Tiltak gjennomført og dokumentert. .

	<i>brannmotstand for krav.</i>			
4	Det er krav til ledelys for bygg over 2 etasjer. Det må monteres ledelys i trapperom og kjeller. Det er mulig å bruke etterlysende markeringsskilt, men ta trengs det avtale med firma som kan stå ansvarlig for bruk av skiltene. Det må monteres markeringslys over dører til rømningsvei i kjeller og over utgangsdører.	Ja	-	Tiltaket kan verifiseres på etterkontroll. Dette på bakgrunn av tilbakemelding datert 16. januar 2023 med informasjon om at etterlysende skilter er kjøpt inn og montert.
5	Det er krav til brannventilasjon. For bygg med færre enn 8 etasje kan dette kan skje via vindu til åpning. Anbefaler å utbedre slik at dette kan reguleres fra inngangsparti.	Nei	Nei	Ifølge handlingsplanen av 31. januar 2022 skal dette tiltaket utbedres av Norsk Brannvern innen juni 2026.
6	Det anbefales at brannalarmanlegget oppgraderes til et heldekkende EN-54 godkjent brannalarmanlegg kategori 2 prosjektert iht. gjeldende TEK.	Ja	06.11.23	Tiltak gjennomført og dokumentert, ref. bekreftelse fra Norsk brannvern: <i>Det bekreftes at det i Geitmyrsveien 3-5 ble installert et trådløst røykvarsleranlegg.</i> <i>Dette var ikke et søknadspliktig tiltak, og er derfor ikke søkte til PBE. Det ble i den branntekniske tilstandsanalysen kun anbefalt å installere et EN-54 godkjent brannalarmanlegg, da alle seksjonseiere har tilgang til 2 godkjente rømningsveier.</i>
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
7	Det er krav til serviceavtale på slokkeutstyr.	Ja	11.02.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
8	Serviceavtale må inngås på nødlys.	Ja	11.02.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
9	Det er krav til serviceavtale på brannalarmanlegg.	Ja	11.02.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
10	Sameiet må dokumentere internkontrollsystemet for gården.	Ja	31.01.22	Tiltak gjennomført og dokumentert.
11	Det monteres orienteringsplan ved brannsentral med nødvendig informasjon om bygget for brannvesenet (ref. NS 3960).	Ja	11.02.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.

VEDTEKTER
for
ST.HANSHAUGTERRASSEN II AS
(Geitmyrsveien 3 & 5)

(som vedtatt 23.02.1955, med diverse senere endringer, senest de som ble vedtatt 23.04.2020)

DEL 1 – alminnelige bestemmelser

§ 1

Aksjeselskapet er et uansvarlig selskap med formål å innkjøpe, bylgge og drive eiendommene matr.nr 3 og 5, Geitmyrsveien, Oslo. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2

Aksjekapitalen skal være kr 112 000,- fordelt på 1760 aksjer á kr 63,63 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 3

Antallet aksjer tilsvarer antallet kvadratmeter BRA-areal i de leiligheter selskapets eiendom omfatter. Hver aksjonær har rett til å leie en leilighet av en slik størrelse som antallet av hans/hennes aksjer tilsvarer.

§ 4

Nye aksjonærer skal godkjennes av styret.

§ 5

Oppskrivning av aksjer kan ikke finne sted. Aksjeutbytte skal aldri utgjøre mer enn 6 % av de innskutte penger.

DEL 2 – styret

§ 6

Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 medlemmer som sammen med 2 varamedlemmer oppnevnes av generalforsamlingen. Samtlige styremedlemmer og varamedlemmer må være aksjeeiere i selskapet og bosatt i eiendommen. Generalforsamlingen velger hvem av de 3 som skal være styrets leder. Lederen sammen med ett av styremedlemmene tegner selskapets firma, Det færes protokoll over styrets beslutninger. Dersom færre enn 3 styremedlemmer og/eller varamedlemmer er til stede, er styret ikke beslutningsdyktig. Ved uenighet i styret har de tre styremedlemmer en stemme hver, uavhengig av antall aksjer de har.

Varamedlem deltar i styrets diskusjoner, men har kun stemmerett på møter der han/hun erstatter styremedlem som har fravær. Varamedlem har kun ansvar for saker for hvilke de har stemmerett.

Styremedlem og varamedlem velges for ett år ad gangen. Ved hver generalforsamling skal minst ett styremedlem fratre styret og ersattes av et varamedlem eller annen aksjonær. Styret har adgang til å ansette en forretningsfører. Så vel dennes som styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

DEL 3 – Generalforsamlingen

§ 7

Den ordinære generalforsamlingen avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse med dagsorden for møtet skal skje med 14 dagers skriftlig varsel til samtlige aksjonærer.

§ 8

Det skal føres protokoll over Generalforsamlingens beslutninger. I tillegg til de valg som er nevnt under § 6, skal den ordinære generalforsamling alltid behandle følgende saker:

- Godkjenning av innkallingen, valg av ordstyrer, referent og 2 protokollvitner
- Styrets beretning
- Styrets regnskap for det foregående år
- Valg av revisor
- Fastsettelse av honorar til revisor og styremedlemmene

Styrets beretning og regnskap skal være oversendt aksjonærene senest en uke før generalforsamlingen.

§ 9

I tillegg til de saker som fremgår av § 6 og § 8, kan den ordinære generalforsamling kun behandle saker som er oppført på den utsendte dagsorden og som det er redegjort for i innkallingen. Aksjonærer som ønsker saker behandlet på den ordinære generalforsamling må melde dette skriftlig til styret innen den 1. mars samme år.

§ 10

På generalforsamlingen har enhver aksje en stemme i det den enkelte aksjonær dog ikke kan benytte mer enn 20 stemmer. Aksjonærene kan møte personlig, ved ektefelle/samboer eller ved skriftlig fullmakt til annen fullmektig.

§ 11

Enhver sak på generalforsamlingen avgjøres ved simpelt flertall av de avgivne stemmer. Unntatt fra denne regel er de tilfeller der det iht aksjeloven kreves sterkere flertall. Ved stemmeulikhet er styrelederens stemme avgjørende.

§ 12

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 aksjonærer stiller krav om det. Styret har anledning til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling med ned til en ukes varsel. Innkallingen skal være skriftlig og redegjøre for de saker som ønskes behandlet.

§ 13

En passende del av overskuddet avsettes til et vedlikeholdsfond. De nærmere regler om dette fond fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.

DEL 4 – aksjonærenes og selskapets plikter og rettigheter

§ 14

Ordensregler for gården utarbeides av styret og godkjennes av generalforsamlingen.

§ 15

Etter § 3 har den enkelte aksjonær rett til å leie en leilighet av den størrelse som antall aksjer gir adgang til. Med denne rett følger visse plikter:

1. Aksjonæren plikter å følge selskapets vedtekter og ordensregler.
2. Selskapets felleskostnader skal fordeles mellom aksjonærene etter hvor mange aksjer de har. Unntatt herfra er slike utgifter som er like store for alle leiligheter, så som avgifter for kabel-TV o.l. Aksjonæren plikter å betale den til enhver tid gjeldende andel av felleskostnadene innen fristen selskapet har fastsatt.
3. Aksjonæren plikter å vedlikeholde leiligheten innvendig slik at skade på eiendommen ikke oppstår.
4. Leiligheten forutsettes brukt til boligformål. Leiligheter som helt eller delvis brukes til annet formål, forutsettes tilbakeført til boligformål ved eierskifte.
5. Aksjonæren kan ikke foreta ombygginger av leiligheten uten på forhånd å ha innhentet styrets samtykke til dette. Styret kan bare nekte å gi samtykke til slike ombygningsarbeider dersom det er saklige grunner til dette. Enhver ombygging må skje i overensstemmelse med gjeldende lover og forskrifter inkludert gjeldende våtromsnorm.
6. Aksjonæren plikter å gi selskapet adgang til leiligheten for å foreta nødvendige besiktigelser, takseringer og ev. reparasjoner i selskapets regi.

§ 16

Selskapet plikter å sørge for at alle felles utgifter for eiendommen blir betalt, så som kommunale avgifter, forsikringer, renhold av oppganger mv. Selskapet plikter videre å sørge for eiendommens ytre vedlikehold, dvs. forhold knyttet til grunn og fundamenter, fasader, yttertak, ytre dører, oppganger, felles rør- og ledningsanlegg, samt fellesarealer i kjeller, på loft og utendørs.

Det tillates ikke oppsettelse av private varige løsninger i fellesarealet (e. 23.04.2020) som gagnar enkelteiere og ikke alle eiere i selskapet.

§ 17

Aksjonæren kan ikke fremleie leiligheten for kortere eller lengre tid uten på forhånd å ha innhentet styrets samtykke til dette. Styret kan gi tillatelse til fremleie for inntil ett år av

gangen, men ikke for mer enn 3 år til sammen, jf. Borettslagsloven § 5 -4 flg. Styret kan ikke nekte å gi samtykke til et fremleieforhold uten at det er saklige grunner til det.

§ 18

Dersom aksjonæren til tross for advarsel misligholde sine plikter etter § 15 i vesentlig grad, kan styret pålegge ham å selge sine aksjer. Advarsel skal gis skriftlig, påpeke konkret på hvilken måte pliktene er misligholdt, og opplyse om at dette kan gi styret rett til å kreve at aksjene selges. Medfører en aksjonærs oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er den til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve at aksjene selges og leiligheten fraflyttes, jf. Borettslagsovens § 5-22 & 23 samt tvangsfullbyrdslovens kap. 13.

VEDTEKTER
for
ST.HANSHAUGTERRASSEN II AS
(Geitmyrsveien 3 & 5)

(som vedtatt 23.02.1955, med diverse senere endringer, senest til behandling GF 2024)

DEL 1 – alminnelige bestemmelser

§ 1

Aksjeselskapet er et uansvarlig selskap med formål å innkjøpe, bylgge og drive eiendommene matr.nr 3 og 5, Geitmyrsveien, Oslo. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2

Aksjekapitalen skal være kr 112 000,- fordelt på 1760 aksjer á kr 63,63 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 3

Antallet aksjer tilsvarer antallet kvadratmeter BRA-areal i de leiligheter selskapets eiendom omfatter. Hver aksjonær har rett til å leie en leilighet av en slik størrelse som antallet av hans/hennes aksjer tilsvarer.

§ 4

Nye aksjonærer skal godkjennes av styret.

§ 5

Oppskrivning av aksjer kan ikke finne sted. Aksjeutbytte skal aldri utgjøre mer enn 6 % av de innskutte penger.

DEL 2 – styret

§ 6

Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 medlemmer som sammen med 2 varamedlemmer oppnevnes av generalforsamlingen. Samtlige styremedlemmer og varamedlemmer må være aksjeeiere i selskapet og bosatt i eiendommen. Generalforsamlingen velger hvem av de 3 som skal være styrets leder. Lederen sammen med ett av styremedlemmene tegner selskapets firma, Det færes protokoll over styrets beslutninger. Dersom færre enn 3 styremedlemmer og/eller varamedlemmer er til stede, er styret ikke beslutningsdyktig. Ved uenighet i styret har de tre styremedlemmer en stemme hver, uavhengig av antall aksjer de har.

Varamedlem deltar i styrets diskusjoner, men har kun stemmerett på møter der han/hun erstatter styremedlem som har fravær. Varamedlem har kun ansvar for saker for hvilke de har stemmerett.

Styremedlem og varamedlem velges for ett år ad gangen. Ved hver generalforsamling skal minst ett styremedlem fratre styret og erstattes av et varamedlem eller annen aksjonær. Styret har adgang til å ansette en forretningsfører. Så vel dennes som styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

DEL 3 – Generalforsamlingen

§ 7

Den ordinære generalforsamlingen avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse med dagsorden for møtet skal skje med 14 dagers skriftlig varsel til samtlige aksjonærer.

§ 8

Det skal føres protokoll over Generalforsamlingens beslutninger. I tillegg til de valg som er nevnt under § 6, skal den ordinære generalforsamling alltid behandle følgende saker:

- Godkjenning av innkallingen, valg av ordstyrer, referent og 2 protokollvitner
- Styrets beretning
- Styrets regnskap for det foregående år
- Valg av revisor
- Fastsettelse av honorar til revisor og styremedlemmene

Styrets beretning og regnskap skal være oversendt aksjonærene senest en uke før generalforsamlingen.

§ 9

I tillegg til de saker som fremgår av § 6 og § 8, kan den ordinære generalforsamling kun behandle saker som er oppført på den utsendte dagsorden og som det er redegjort for i innkallingen. Aksjonærer som ønsker saker behandlet på den ordinære generalforsamling må melde dette skriftlig til styret innen den 1. mars samme år.

§ 10

På generalforsamlingen har enhver aksje en stemme i det den enkelte aksjonær dog ikke kan benytte mer enn 20 stemmer. Aksjonærene kan møte personlig, ved ektefelle/samboer eller ved skriftlig fullmakt til annen fullmektig.

§ 11

Enhver sak på generalforsamlingen avgjøres ved simpelt flertall av de avgivne stemmer. Unntatt fra denne regel er de tilfeller der det iht aksjeloven kreves sterkere flertall. Ved stemmeulikhet er styrelederens stemme avgjørende.

§ 12

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 aksjonærer stiller krav om det. Styret har anledning til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling med ned til en ukes varsel. Innkallingen skal være skriftlig og redegjøre for de saker som ønskes behandlet.

§ 13

En passende del av overskuddet avsettes til et vedlikeholdsfond. De nærmere regler om dette fond fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.

DEL 4 – aksjonærenes og selskapets plikter og rettigheter

§ 14

Ordensregler for gården utarbeides av styret og godkjennes av generalforsamlingen.

§ 15

Etter § 3 har den enkelte aksjonær rett til å leie en leilighet av den størrelse som antall aksjer gir adgang til. Med denne rett følger visse plikter:

1. Aksjonæren plikter å følge selskapets vedtekter og ordensregler.
2. Selskapets felleskostnader skal fordeles mellom aksjonærene etter hvor mange aksjer de har. Unntatt herfra er slike utgifter som er like store for alle leiligheter, så som avgifter for kabel-TV o.l. Aksjonæren plikter å betale den til enhver tid gjeldende andel av felleskostnadene innen fristen selskapet har fastsatt.
3. Aksjonæren plikter å vedlikeholde leiligheten innvendig slik at skade på eiendommen ikke oppstår.
4. Leiligheten forutsettes brukt til boligformål.
5. Aksjeeier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Aksjeeier kan ikke foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, uten at det på forhånd er innhentet skriftlig samtykke fra styret og evt. fra kommunale myndigheter. Inngripen i bærende konstruksjoner er søknadspliktige og krever dokumentasjon / prosjektering av rådgiver/utførende med godkjent tiltaksklasse. Dette skal forelegges styret som underlag før styret vil kunne ta stilling til samtykke. Aksjeeier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte av offentlig godkjent foretak der dette er påkrevet.
6. Oppdager aksjeeier skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utrede, plikter aksjeeieren straks å melde fra til selskapets styre. Selskapet og andre berørte aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en aksjeeier ikke oppfyller pliktene sine (jf. brl. §§ 5-13 og 5-15).. Styret eller den som får meldingen på vegne av selskapet må sørge for at skaden blir meldt til boligselskapets forsikringsselskap.
7. Aksjeeier skal gi styret eller den styret utpeker adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

§ 16

Selskapet plikter å sørge for at alle felles utgifter for eiendommen blir betalt, så som kommunale avgifter, forsikringer, renhold av oppganger mv. Selskapet plikter videre å sørge for eiendommens ytre vedlikehold, dvs. forhold knyttet til grunn og fundamenter, fasader, yttertak, ytre dører, oppganger, felles rør- og ledningsanlegg, samt fellesarealer i kjeller, på loft og utendørs.

Det tillates ikke oppsettelse av private varige løsninger i fellesarealet (e. 23.04.2020) som gagnar enkelteiere og ikke alle eiere i selskapet.

§ 17

Aksjonæren kan ikke fremleie leiligheten for kortere eller lengre tid uten på forhånd å ha innhentet styrets samtykke til dette. Styret kan gi tillatelse til fremleie for inntil ett år av gangen, men ikke for mer enn 3 år til sammen, jf. Borettslagsloven § 5 -4 flg. Styret kan ikke nekte å gi samtykke til et fremleieforhold uten at det er saklige grunner til det.

§ 18

Dersom aksjonæren til tross for advarsel misligholde sine plikter etter § 15 i vesentlig grad, kan styret pålegge ham å selge sine aksjer. Advarsel skal gis skriftlig, påpeke konkret på hvilken måte pliktene er misligholdt, og opplyse om at dette kan gi styret rett til å kreve at aksjene selges. Medfører en aksjonærs oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er den til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve at aksjene selges og leiligheten fraflyttes, jf. Borettslagsovens § 5-22 & 23 samt tvangsfullbyrdslovens kap. 13.

4.Til Orientering, Energiøkonomiserende tiltak til vurdering:

Utredning av mulighet for bergvarme i Geitmyrsveien 3 og 5

Styret har vært i kontakt med Jens Jønland i envieco for å utrede mulighet og få et prisestimat på et felles bergvarmeanlegg.

Forutsetninger:

- Vannbåren varme i alle leiligheter
- Fellers sentral i kjeller
- Felles varmtvannsbereder tilknyttet bergvarmeanlegget
- Varmebrønn i bakgården

Første estimat før befaring lød på ca. 2,5 millioner for hele anlegget. Dette slukke spare i alt ca.100.000 KWH i året.

Etter befaring fikk vi tilbakemelding på at det ville være et mer omfattende prosjekt enn først antatt. Estimaten ble justert opp til 4 millioner og ytterligere undersøkelser av tilgjengelige sjakter måtte gjøres. Disse innledende undersøkelser vil koste ca. 50.000 kr

Estimaten på 4 millioner omfattede følgende:

- Radiatorer ved alle store vinduer i leilighetene.
- Gjennomgående stigeledninger langs vinduer
- Varmesentral i sykkelrom i kjeller (+ mindre bodareal) i nr. 5
- Varmebrønn(er) i bakgård
- Intet felles varmtvannsanlegg

Konsekvens

- En effektivitet på 3-4 gange den energi som tilføres med tilsvarende besparelse når vedlikehold og investeringskostnader ikke medregnes.
- Mulighet for å ha konstant høy temperatur i hele leiligheten med lavere kostnader.
- Betydelig støy og gener i en måned eller mer i anleggsfasen. (Kjerneboring mv.)
- Mindre felles areal og bodareal i kjeller
- Store investeringskostnader

Konklusjon

Etter samtalen med Jens Jønland mener han at prosjektet blir så omfattende og dyrt at det er tvilsomt om det faktisk kan anbefales. Han anbefaler eierforeningen å søke Enøk rådgivningen via Oslo kommune og få gjort en samlet vurdering av huset og prioritering av tiltak for å energieffektivisere.

Eksempel på enkel utregning av lønnsomhet for luft- til luft varmepumpe plassert i møbel på balkong for Geitmyrsveien 5, 4. til venstre.

Årsforbruk strøm med panelovner og jevn temperatur: 23.000 kwh
Herav strømforbruk til varme: 19.000 kwh
Årsforbruk med varmestyring via app 19.000 kWh
Herav strømforbruk til varme med varmestyring via app 15.000 kwh

En luft-til luft varmepumpe er mest effektiv med konstant drift og temperatur og dekker ca. 60% av boligens forbruk. En luft til luft varmepumpe vil altså kunne erstatte 60% av 19.000 kwh i dette eksemplet, dvs. 11.400 kwh.

Ifølge Google er effektiviteten på en luft-til luft varmepumpe 2-3 ganger den strømmen som blir tilført. Dvs. at 11.400 kwh oppvarming krever minimum 3.800 kwh i strøm.

Etter denne enkle utregning vil en luft-til luft varmepumpe i beste fall føre til følgende strøm- besparelse:

Besparelse med effektivitet på 3 x strømforbruk

Leilighet med konstant temperatur: 7.600 kwh i året.
Leilighet med varmestyring av panelovner via app: 3.600 kwh i året.

Argumenter for:

Konstant temperatur i leiligheten er behagelig, Lavere strømforbruk

Estimert lavere driftskostnader ved konstant temperatur i leiligheten selv med investeringskostnader til varmepumpe (levetid 12-15 år - estimert pris 20.000-30.000 kr - service. 2000-3000 kr hver 2. eller 3. år)

Kan evt. kjøle leiligheter på sommertid.

Argumenter imot:

Varmepumpe tar plass på balkongen og kan forstyrre utseendet på fasaden.

Føringer gjennom leiligheten.

En del av funksjonen/besparelsen dekkes av vedfyring hvis man liker dette.

Mindre besparelse med aktiv styring av panelovner.

Støy på balkonger ved evt. kjøling på sommertid

VEDTEKTER
for
ST.HANSHAUGTERRASSEN II AS
(Geitmyrsveien 3 & 5)

(som vedtatt 23.02.1955, med diverse senere endringer, senest de som ble vedtatt 11.03.2014)

DEL 1 – alminnelige bestemmelser

§ 1

Aksjeselskapet er et uansvarlig selskap med formål å innkjøpe, bygge og drive eiendommene matr.nr 3 og 5, Geitmyrsveien, Oslo. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2



Check Point Threat Extraction secured this document

Aksjekapitalen skal være kr 112 000,- fordelt på 1760 aksjer á kr 63,63 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 3

Antallet aksjer tilsvarer antallet kvadratmeter BRA-areal i de leiligheter selskapets eiendommer omfatter. Hver aksjonær har rett til å leie en leilighet av en slik størrelse som antallet av hans/ hennes aksjer tilsvarer.

§ 4

Nye aksjonærer skal godkjennes av styret.

§ 5

Oppskrivning av aksjer kan ikke finne sted. Aksjeutbytte skal aldri utgjøre mer enn 6% av de innskutte penger.

DEL 2 - styret

§ 6

Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 medlemmer som sammen med 2 varamedlemmer oppnevnes av generalforsamlingen,. Samtlige styremedlemmer og varamedlemmer må være aksjeeiere i selskapet og bosatt i eiendommen. Generalforsamlingen velger hvem av de 3 som skal være styrets leder. Lederen sammen med ett av styremedlemmene tegner selskapets firma. Det føres protokoll over styrets beslutninger. Dersom færre enn 3 styremedlemmer og/eller varamedlemmer er til stede, er styret ikke beslutningsdyktig. Ved uenighet i styret har de tre styremedlemmer en stemme hver, uavhengig av antall aksjer de har.

Varamedlem deltar i styrets diskusjoner, men har kun stemmerett på møter der han/hun erstatter styremedlem som har fravær. Varamedlem har kun ansvar for saker for hvilke de har hatt stemmerett.

Styremedlem og varamedlem velges for et år ad gangen. Ved hver generalforsamling skal minst et styremedlem fratre styret og erstattes av et varamedlem eller annen aksjonær. Styret har adgang til å ansette en forretningsfører. Såvel dennes som styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

DEL 3 – generalforsamlingen

§ 7

Den ordinære generalforsamling avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse med dagsorden for møtet skal skje med 14 dagers skriftlig varsel til samtlige aksjonærer.

§ 8

Det skal føres protokoll over Generalforsamlingens beslutninger.

I tillegg til de valg som er nevnt under § 6, skal den ordinære generalforsamling alltid behandle følgende saker:

- Godkjenning av innkallingen, valg av ordstyrer, referent og 2 protokollvitner.

- Styrets beretning

- Styrets regnskap for det foregående år

- Valg av revisor

- Fastsettelse av honorar til revisor og styremedlemmene

Styrets beretning og regnskap skal være oversendt aksjonærene senest en uke før generalforsamlingen.

§ 9

I tillegg til de saker som fremgår av § 6 og 8, kan den ordinære generalforsamling kun behandle saker som er oppført på den utsendte dagsorden og som det er redegjort for i innkallingen. Aksjonærer som ønsker saker behandlet på den ordinære generalforsamling må melde dette skriftlig til styret innen den 1.mars samme år.

§10

På generalforsamlingen har enhver aksje en stemme i det en enkelt aksjonær dog ikke kan benytte mer enn 138 stemmer. Aksjonæren kan møte personlig, ved ektefelle/samboer eller ved skriftlig fullmakt til annen fullmektig.

Videre skal styret legge opp til en gjennomgang av øvrige vedtekter og ordenreglene, med bred involvering av aksjonærene i prosessen

§11

Enhver sak på generalforsamlingen avgjøres ved simpelt flertall av de avgivne stemmer. Unntatt fra denne regel er de tilfelle der det iht aksjeloven kreves sterkere flertall. Ved stemmelikhet er styrelederens stemme avgjørende.

§12

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 aksjonærer stiller krav om det. Styret har anledning til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling med ned til en ukes varsel. Innkallingen skal være skriftlig og redegjøre for de saker som ønskes behandlet.

§ 13

En passende del av overskuddet avsettes til et vedlikeholdsfond. De nærmeste regler om disse fonds fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.

DEL 4 – aksjonærenes og selskapets plikter og rettigheter

§ 14

Ordensregler for gården utarbeides av styret og godkjennes av generalforsamlingen.

§ 15

Etter § 3 har den enkelte aksjonær rett til å leie en leilighet av den størrelse som antall aksjer gir adgang til. Med denne rett følger visse plikter:

1. Aksjonæren plikter å følge selskapets vedtekter og ordensregler.
2. Selskapets felleskostnader skal fordeles mellom aksjonærene etter hvor mange aksjer de har. Unntatt herfra er slike utgifter som er like store for alle leiligheter, så som avgifter for kabel-TV ol. Aksjonæren plikter å betale den til enhver tid gjeldende andel av felleskostnadene innen den frist selskapet har fastsatt.
3. Aksjonæren plikter å vedlikeholde leiligheten innvendig slik at skade på eiendommen ikke oppstår.
4. Leiligheten forutsettes brukt til boligformål. Leiligheter som helt eller delvis brukes til annet formål, forutsettes tilbakeført til boligformål ved eierskifte.
5. Aksjonæren kan ikke foreta ombygginger av leiligheten uten på forhånd å ha innhentet styrets samtykke til dette. Styret kan bare nekte å gi samtykke til slike ombyggingsarbeider dersom det er saklige grunner til det. Enhver ombygging må skje i overensstemmelse med gjeldende lover og forskrifter inkludert gjeldende våtromsnorm.
6. Aksjonæren plikter å gi selskapet adgang til leiligheten for å foreta nødvendige besiktigelser, takseringer og evt reparasjoner i selskapets regi.

§ 16

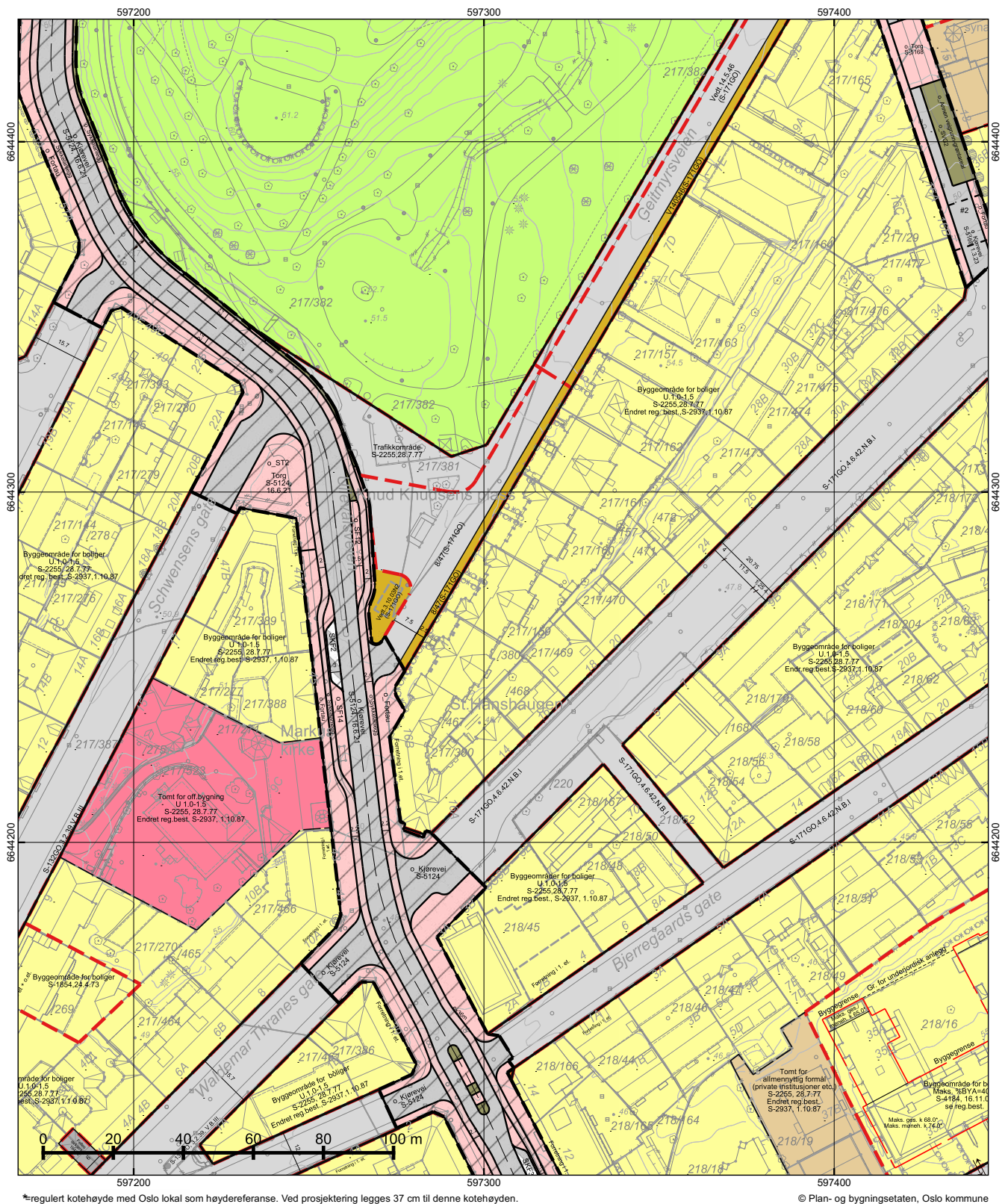
Selskapet plikter å sørge for at alle felles utgifter for eiendommen blir betalt, såsom kommunale avgifter, forsikringer, renhold av oppganger mv. Selskapet plikter videre å sørge for eiendommens ytre vedlikehold, dvs forhold knyttet til grunn og fundamenter, fasader, yttertak, ytre dører, oppganger, felles rør- og ledningsanlegg, samt fellesarealer i kjeller, på loft og utendørs.

§ 17

Aksjonæren kan ikke fremleie leiligheten for kortere eller lengre tid uten på forhånd å ha innhentet styrets samtykke til dette. Styret kan gi tillatelse til fremleie for inntil ett år av gangen, men ikke for mer enn tre år til sammen, jfr Borettslagsloven §5-4 flg. Styret kan ikke nekte å gi samtykke til et fremleieforhold uten at det er saklige grunner til det.

§ 18

Dersom aksjonæren til tross for advarsel misligholder sine plikter etter § 15 i vesentlig grad, kan styret pålegge ham å selge sine aksjer. Advarsel skal gis skriftlig, påpeke konkret på hvilken måte pliktene er misligholdt, og opplyse om at dette kan gi styret rett til å kreve at aksjene selges. Medfører en aksjonærs oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er den til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve at aksjene selges og leiligheten fraflyttes, jfr Borettslagsloven § 5-22 & 23 samt tvangsfullbyrdslovens kap 13.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

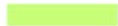
Dato: 10.03.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 327700/ 86507165	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV
Adresse: GEITMYRSVEIEN 3	Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/159	

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

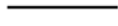
	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

     RpBestemmelseOmråde

     RpBestemmelseGrense

     RpAngittHensynSone

     RpAngittHensynGrense

 70 - Felles avkjørsel
 76 - Felles underjordisk anlegg
 312 - Fortau
 913 - Formålavgrensning
 930 - Reguleringslinje
 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)
 Plangrense (ny lov)

 Byggegrense
 Bygningens avgrensning i beb. plan
 Regulert senterlinje
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

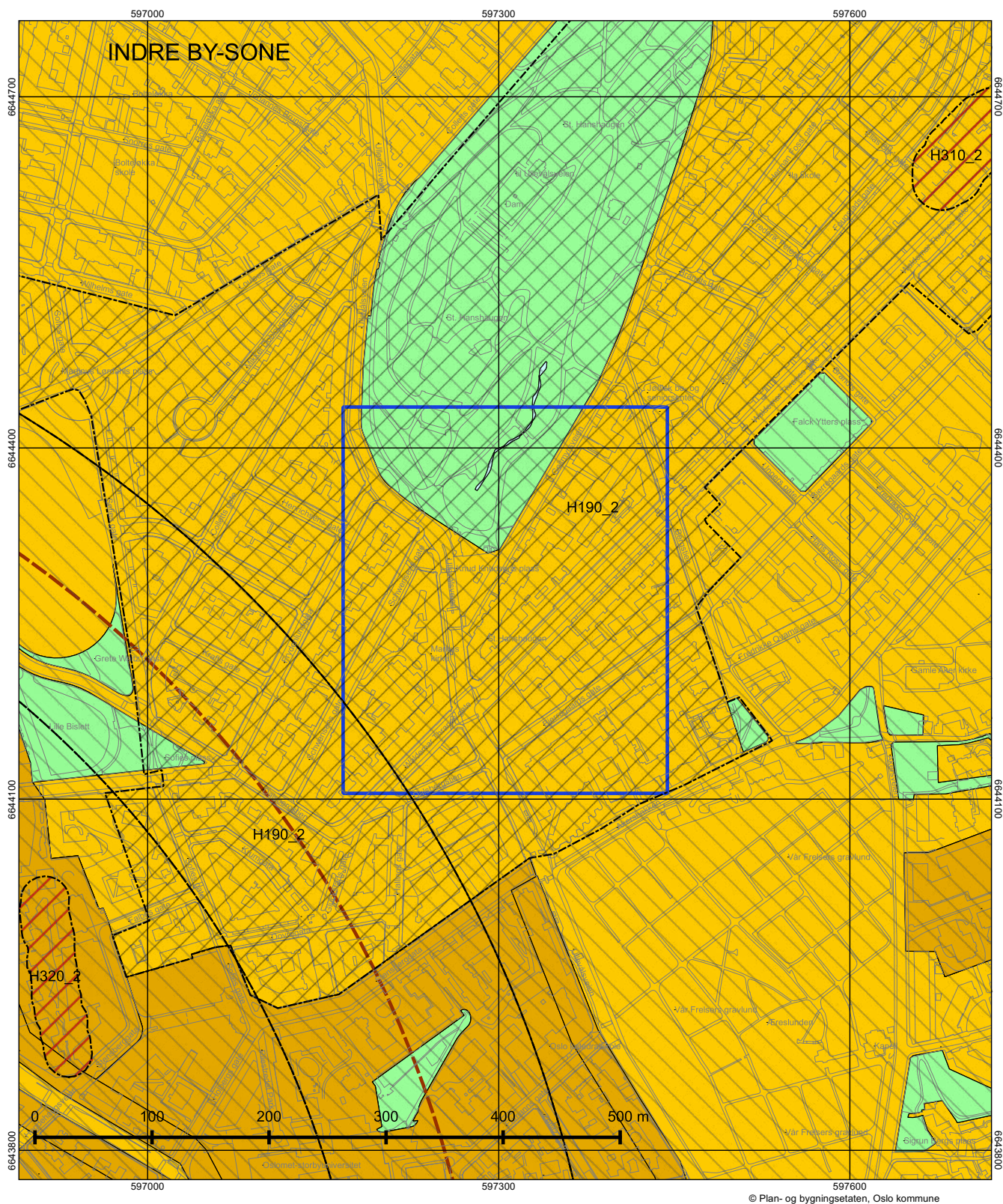
 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 10.03.2025 Bruker: tas 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 terrenghøyden 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: 327700/ 86507165 Adresse: GEITMYRSVEIEN 3	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV
	Gnr/Bnr: 217/159	Kommentar:



Oslo

Dato: 10.03.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 327700/86507165

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE 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. **PLUS**dekningen 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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Geitmyrsveien 3
0171 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen**Telefon:** 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre