

The image shows a bright, modern apartment interior. A large glass wall on the right side of the frame provides a clear view of an outdoor terrace and a vast landscape beyond. The terrace is furnished with a dark wooden dining table and chairs, a light-colored modular sofa, and a lounge chair. Potted plants and flowers are scattered around the terrace. The view from the terrace shows a blue body of water, distant hills, and a cloudy sky. Inside the apartment, a portion of a grey sofa with patterned cushions is visible in the foreground. A modern, tiered lamp is positioned near the glass wall. The overall atmosphere is bright and airy, emphasizing the connection between the indoor space and the outdoor environment.

aktiv.

Gladvoll terrasse 6, 1168 OSLO

**Flott selveierleilighet med
trappefri adkomst og solrik
terrasse på hele 34 m²**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Eivind Braastad

Mobil 986 30 821

E-post eivind.braastad@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/
Lambertseter**

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 72 812,-
Omkostn.: Kr 277 900,-
Total ink omk.: Kr 11 340 712,-
Felleskostn.: Kr 5 232,-
Selger: Steffen Lorang Ekeberg
Ellen Brevik Wangsness

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 92/100 kvm
Tomtstr.: 13024.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 185, bnr. 86
Snr. 63
Oppdragsnr.: 1009250069

Flott selveierleilighet med trappefri adkomst, solrik terrasse på hele 34 m²

Meget pen og romslig terrasseleilighet med trappefri adkomst!

- Fantastisk terrasse på ca. 34 m² med ypperlige solforhold og nydelig utsikt. Det er satt opp levegg fra 2019 på siden. Motorisert terrassemarkise samt utelamper og strømuttak
- Balkong på 3 m² i tilknytning til soverom
- Garasjeplass i lukket anlegg m/lader for el-bil (mulighet for leie av ekstra p-plass, kr. 300,- pr. mnd)
- 2 soverom og 2 bad
- Ingen gjenboere
- 2 boder

Sentral, men skjermet beliggenhet i et attr. boligområde på Ljan. Boligen ligger høyt og fritt, uten gjenboere. Nærhet til off. komm., skoler og barnehager, samt et rikelig utvalg av servicetilbud på Sæter.

Som medlem av Ljans vel får man tilgang til Ljansbadet som er 5 min. gange unna, som er utstyrt med felles grill, badebrygger, skifterom m.m.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	71
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod i garasjehus

1. etasje

BRA-i: 92 m² Hall m/entré, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolignummer: H0103. Takhøyden varierer fra ca. 2,27 - 2,56 M.

1. etasje Gladvoll terrasse 6: Bod på ca. 5 kvm.

Garasjehus: Bod på ca. 3 kvm.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk;

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd

med hva som er godkjent eller byggemeldt. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Opprinnelig separat bod er omgjort til baderom ved etablering av sluk, og rommet benyttes nå som bad. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden. Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13024.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gressplen og busker.

Beliggenhet

Gladvoll Terrasse 6 har en sentral, men skjermet beliggenhet i et attraktivt boligområde på Ljan. Boligen ligger høyt og fritt, uten gjenboere, i flotte omgivelser med utsikt mot fjorden. Her har du nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager, samt et rikelig utvalg av servicetilbud på Sæter. I gangavstand fra boligen er det flere populære badesteder, flotte turområder, slalåmbakke og idrettsanlegg. Blir du medlem av Ljans vel vil du få tilgang til Ljansbadet som er 5 minutters gange unna. Ljansbadet er utstyrt med felles grill, badebrygger, skifterom og spisekrok.

Aktiviteter og fritidstilbud:

Området byr på et flere gode og veldrevne idrettsmiljøer med flere ulike idrettsgrener. Her finner du blant annet Nordstrand idrettsforening med fotball, håndball, og ballidrett for å nevne noen. Ljan Alpin holder flere kurs ved Sloreåsen Alpinbakke og ved Ljan Tennisklubb er det både innendørs- og utendørs tennisbane.

Servicetilbud:

Sæter Torg ligger ca. 10 minutters kjøretur unna boligen. Her finner du blant annet Meny og flere kafeer. I tillegg er Rema 1000 og Kiwi i dette området. Skulle du ønske et større utvalg av butikker og servicetilbud, er både Lambertseter senter og nye Holmlia senter korte kjøreturer unna. Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkervidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Skoler & barnehager:

Boligen sogner til populære Ljan skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Ljan skole

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Betongsåle antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med telsteinsforblending, trepanel, malte betongoverflater og med store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med papp. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong.

Innhold

Kjellerbod i underetasje samt bod i garasjehus.

1. etasje: Hall m/entré, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, terrasse.

Standard

Leiligheten ligger i 1. etasje, og består av består av hall m/entré, to bad, stue/kjøkken og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: 2025:

- Pågående prosjekter i regi av sameiet på å tette utvendige områder med vanninntrenging. Tendenser til små flekker i tak på hovedsoverom ved store mengder regn, men ingen dråper.

- Nye varmekabler i gulv, samt fliser på gulv og i dusj, på bad ved gang. Utført av Elkirurgen AS

- Rehabilitering av garasjeanlegg ifbm. reparasjon av korrodert armeringsjern i regi av borettslaget

2024:

- Totalrenovert bad ved hovedsoverom (gammelt bad med vannlekkasje). Utført av Døgnvakta AS
- Ladeanlegg fra Aneo installert i garasjeanlegg i regi av borettslaget

2023:

- Satt opp lettvegg for å bygge inn speilskap i gang. Utført av oss
- Satt opp spillfronten på kjøkkenhalvøy. Utført av oss
- Ny benkeplate, sprutvegg, servant, blandebatteri og kokeplate med nedtrekksventilasjon (kullfilter) på kjøkken. Utført av IKEA
- Oppført integrert kjøl/frys på kjøkken. Utført av oss
- Tettet utvendige områder med vanninntrenging langs vegg/tak mot nord i stue. I regi av sameiet.
- Nye fronter på eksisterende skap på soverom 2. Utført av oss
- Plassbygget bokhylle under ventilasjonsboks på soverom 2. Utført av oss
- Nye PAX-skap med fronter fra Noremax på hovedsoverom, samt brukt sideplater for å lage nattbord og sengegavl. Utført av oss

2023/2022:

- Innvendige dører ble skiftet ut

2022:

- Nytt laminatgulv med dampsperre under på begge soverom. Utført av oss
- Nytt laminatgulv med varmemefolie og dampsperre under i stue. Utført av oss

2021:

- Bad/vaskerom ble oppgradert. Flis på flis på gulv & vegger, all VVS byttet. I regi av tidligere eier. Utført av Design bad & oppussing, orgnr: 925 477 508

2017:

- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning installert av Sørvent AS. I regi av tidligere eier.
- Kjøkken oppgradert i 2017 med tilhørende hvitevarer (utenom oppvaskvaskemaskin). IKEA. I regi av tidligere eier

Gulv og vegger

Gulvflatene består av malt parkettgulv og laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Malte glatte innvendige dører.

Våtrom

Bad/vaskerom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater.

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, rund servant, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med grå profilerte fronter, overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, sort oppvaskum, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter. Avtrekk via balansert anlegg.

Tekniske installasjoner

Varmtvannsbereder på 194 l er plassert i bad/vaskerom. Avløpsledninger i plast. Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft til alle oppholdsrom via ventiler. Avtrekk skjer fra våtrommene og kjøkken. Ventilasjonsaggregatet er plassert i det minste soverommet. Det er ventil på yttervegg i det største soverommet, og spalteventiler er montert i vinduene. Elektrisk anlegg består av automatsikringer i sikringsskap lokalisert i hall m/entré. Det er innfelte lys i himling i hall/entré, bad/vaskerom og bad. Oppvarming skjer via elektriske panelovner, samt varmekabler i bad og bad/vaskerom. Varmefolie i gulv i stue/kjøkken. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer og dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille og overflater på innvendige gulv

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger garasjeplass med lader for el-bil i lukket garasjeanlegg. Selger leier i dag ekstra garasjeplass fra sameiet som står ved siden av seksjonert plass. Denne leien kan kjøper få overta om ønskelig. Betaler i dag kr. 300,- i mnd for denne som er innbakt i felleskostnadene på kr 5232,-). Sameiet har gjesteparkering.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

65606402

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer via elektriske panelovner, samt varmekabler i bad og bad/vaskerom. Varmefolie i gulv i stue/kjøkken.

Info strømforbruk

2024: 8154 kw/h

2023: 8131 kw/h

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 10 990 000

Formuesverdi primær

Kr 1 645 809

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 583 236

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

Eierbrøk

91/6350

Felleskostnader inkluderer

Avdrag, renter, garasje, TV/bredbånd, driftskostnader.

Felleskostnadene økte med 5% fra 1. juli 2025.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 232

Andel Fellesgjeld

Kr 72 812

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Lån nummer 9666.01.50290 i Boligbanken. Kvartalsvis betalt annuitetslån med flytende rente 7,55 % p.a. Oppr. lån på kr. 490.000 som ble tatt opp i 2022 til oppgradering av innkjørsel til sameiet. Forventes innfridd 2032. Restsaldo pr. 02.09.25 er kr 364 790,-. Lån nummer 9666.01.73843 i Boligbanken. Månedlig annuitetslån. Flytende rente 7,55%, eff. 7,83% pa. Tatt opp i des 2024 til rehabilitering av bygg. Restsaldo pr. 02.09.25 er kr. 4 914 514, - Forventes innfridd i januar 2040. Lånet har en ramme på kr. 5 Mill, som vil bli benyttet til planlagte arbeider i 2025. Lån nummer 9666.01.67630 i Boligbanken, lånet er et kvartalsvis annuitetslån og forventes innfridd i januar 2032. Nom. rente 7,55 % p.a. Lånet betales kvartalsvis. Restsaldo per. 02.09.25 er kr 965 321,-. Lånet er administrert med mulighet for individuell innfrielse av seksjonens andel av lånet.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 358

Rentekost. fellesgjeld

Kr 188

Andel fellesformue

Kr 8 851

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet**Sameienavn**

Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

Organisasjonsnummer

976 660 471

Om sameiet

Boligsameiet er delt opp i 67 seksjoner. Seksjon 1 til 66 er leiligheter. Seksjon 67 er garasjeanlegget. Med hver leilighetsseksjon følger en parkeringsplass i garasjeanlegget. Hver parkeringsplass er representert med en separat tinglyst brøkandel av seksjon 67.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen. Sameiet Gladvoll Fjordterrasse er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 976660471 og ligger i Oslo Kommune. Gladvoll Terrasse 1, Gladvoll Terrasse 2, Gladvoll Terrasse 3, Gladvoll Terrasse 4, Gladvoll Terrasse 6 Alle har postnummer 1168 Oslo.

Sameiet har gårds- og bruksnummer 185/86.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Styreleder er Thomas Gjelsnes.

STYRETS ARBEID I SISTE PERIODE:

- Nytt elbil ladesystem er på plass.
- Det er skiftet ut og/eller reparert 16 vinduer.
- 4 større vannskader er utbedret.
- Nytt portstyringssystem er på plass.
- Flere planter er satt ut utenfor GT 1-3 og GT 2-6
- Renovering av gulv i garasjeanlegg er utført

Sameiets bygningsmasse er 30 år gammel. Det er derfor et stort behov for langsiktig og planmessig arbeid med preventivt vedlikehold. Slikt forebyggende vedlikehold vil på sikt redusere

skader, og redusere behovet for "lapping" og kortsiktige reparasjoner. Styret har ansvar for at bygningsmassen er vedlikeholdt, og vil fremover fokusere på å utarbeide en vedlikeholdsplan, slik årsmøtet i 2023 og 2024 har bestemt. For å øke kapasiteten til å håndtere et voksende vedlikeholdsbehov og ta igjen etterslep, har styret opprettet en Byggteknisk komité.

Tidligere vedlikeholdsarbeider i sameiet har blitt finansiert ved kapitalinnkalling fra sameierne og/eller låneopptak. Dette vil nok også være aktuelt i forbindelse med fremtidige vedlikeholdsarbeider iflg. styreleder. Dersom det er behov for dette vil man også justere husleien.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån nummer 9666.01.67630 i Boligbanken med flytende rente 7,55 % p.a.

Lånet betales kvartalsvis.

Restsaldo pr. 10.09.24 er kr 1 158 836,-.

Lån nummer 9666.01.67509 i Boligbanken. Månedlig annuitetslån.

Flytende rente 7,55% pa.

Tatt opp i mai 2024 til rehabilitering av garasjeggulv.

Restsaldo pr. 10.09.24 er kr. 1 417 340,-.

Lån nr. 9666.01.50290 i BoligBanken, lånet er et annuitetslån og forventes innfridd 30.06.2032.

Nom. rente 5,90 % p.a..

Lånet betales kvartalsvis.

Restaldo per. 10.09.24 er kr 387 456,-

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler. Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

På generelt grunnlag oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Nei.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger av salgsoppgave.

Dyrehold

Ref. husordensreglene:

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 185, bruksnummer 86, seksjonsnummer 63 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/185/86/63:

04.09.2025 - Dokumentnr: 1047164 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Skjøren & Partners AS

Org.nr: 980 929 884

Elektronisk innsendt

05.05.1994 - Dokumentnr: 23095 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 63

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/5983

02.12.2005 - Dokumentnr: 82897 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 63

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/6243

10.03.2006 - Dokumentnr: 17367 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 63

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/6232

17.12.2009 - Dokumentnr: 972034 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 63

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/6350

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.10.1997.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.10.1997.

Vei, vann og avløp

Vei: Via fellesarealer.

Vann: Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Avløp: Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Overdragelse og utleie (unntatt enkeltrom) skal meldes skriftlig til styret eller sameiets administrasjonsorgan.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 990 000 (Prisantydning)

72 812 (Andel av fellesgjeld)

11 062 812 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

276 550 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

277 900 (Omkostninger totalt)

288 800 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

291 600 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 340 712 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 351 612 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 354 412 (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 277 900

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19900,- oppgjørshonorar kr 9900,- og visninger kr 3900,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Eivind Braastad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

eivind.braastad@aktiv.no

Tlf: 986 30 821

Ansvarlig megler bistås av

Eivind Braastad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

eivind.braastad@aktiv.no

Tlf: 986 30 821

Ragnhild Fredrikke Feilberg

Eiendomsmegler / Partner

ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no

Tlf: 464 20 524

Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884

Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

08.12.2025



































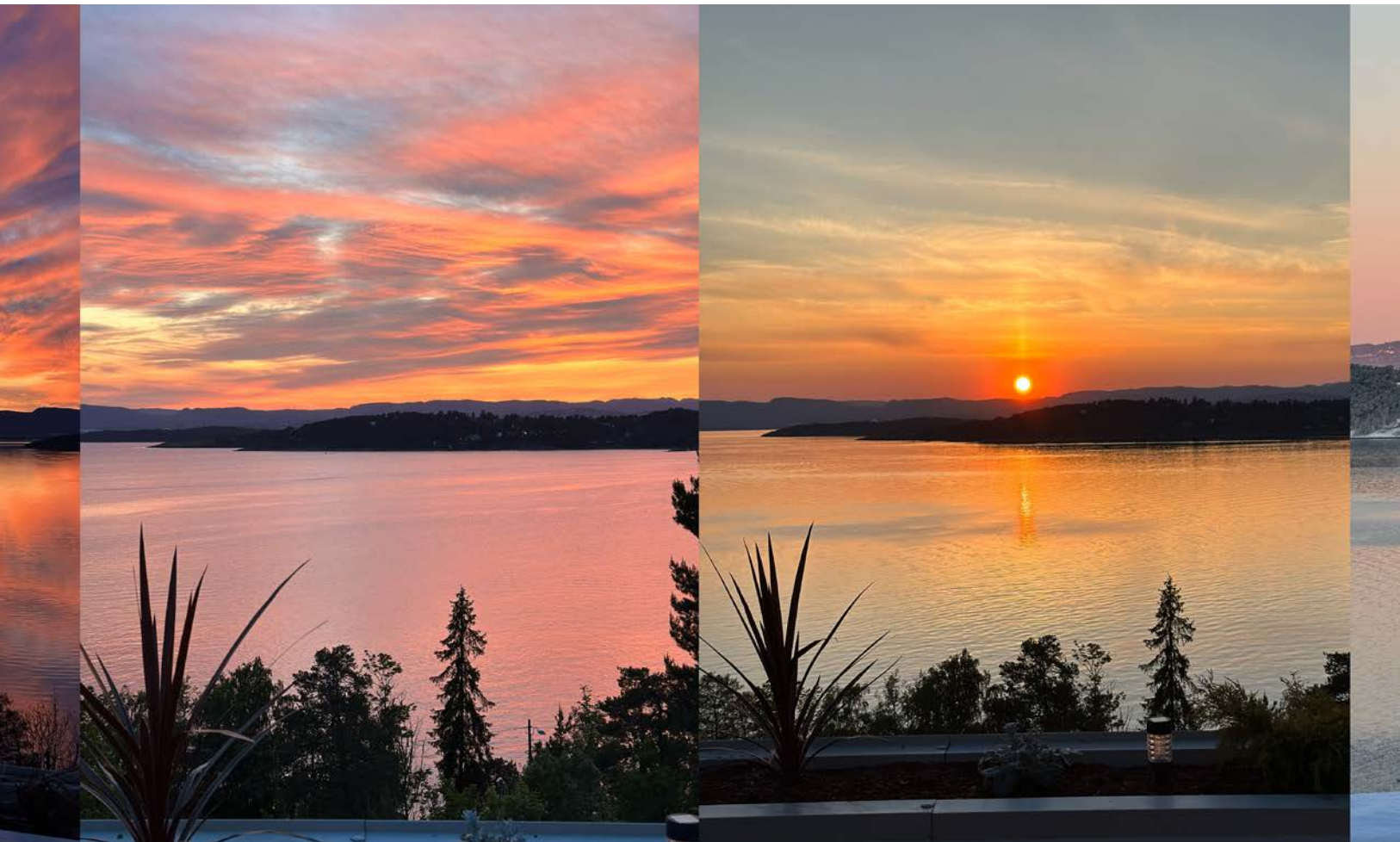






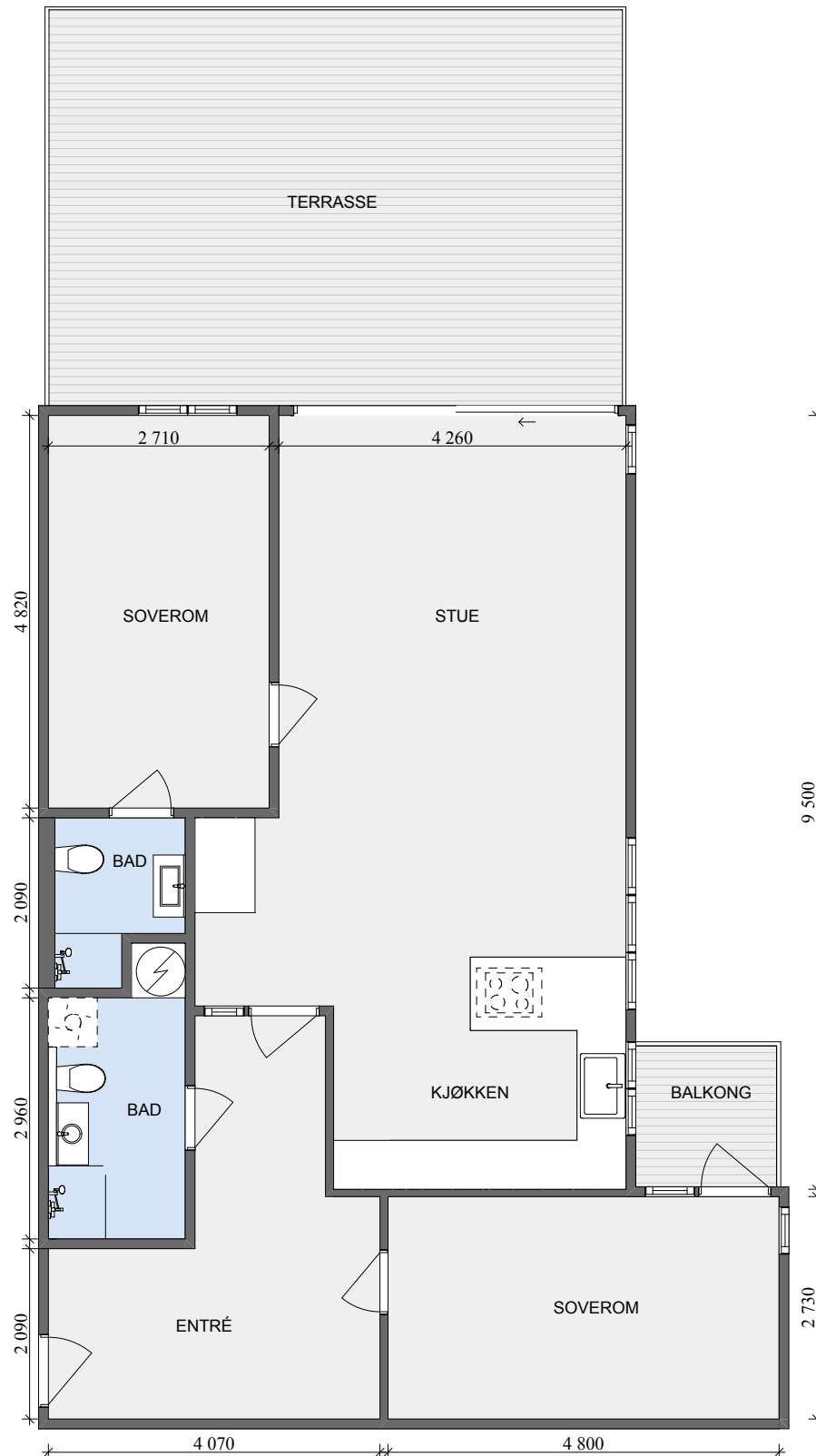








Gladvoll Terrasse 6



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq. Takstmann/Tømrermester.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Gladvoll terrasse 6, 1168 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 185, bnr. 86, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 18818-2184

Referansenummer: WG5019

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1. etasje, og består av består av hall m/entré, to bad, stue/kjøkken og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2025:

- Pågående prosjekter i regi av sameiet på å tette utvendige områder med vanninntrenging. Tendenser til små flekker i tak på hovedsoverom ved store mengder regn, men ingen dråper.
- Nye varmekabler i gulv, samt fliser på gulv og i dusj, på bad ved gang. Utført av Elkirurgen AS
- Rehabilitering av garasjeanlegg ifbm. reparasjon av korrodert armeringsjern i regi av borettslaget

2024:

- Totalrenovert bad ved hovedsoverom (gammelt bad med vannlekkasje). Utført av Døgnvakta AS
- Ladeanlegg fra Aneo installert i garasjeanlegg i regi av borettslaget

2023:

- Satt opp lettvegg for å bygge inn speilskap i gang. Utført av oss
- Satt opp spillfronten på kjøkkenhalvøy. Utført av oss
- Ny benkeplate, sprutvegg, servant, blandebatteri og kokeplate med nedtrekksventilasjon (kullfilter) på kjøkken. Utført av IKEA
- Oppført som integrert kjøp/frys på kjøkken. Utført av oss
- Tettet utvendige områder med vanninntrenging langs vegg/tak mot nord i stue. I regi av sameiet.
- Nye fronter på eksisterende skap på soverom 2. Utført av oss
- Plassbygget bokhylle under ventilasjonsboks på soverom 2. Utført av oss
- Nye PAX-skap med fronter fra Noremax på hovedsoverom, samt brukt sideplater for å lage nattbord og sengegavl. Utført av oss

2023/2022:

- Innvendige dører ble skiftet ut

2022:

- Nytt laminatgulv med dampsperre under på begge soverom. Utført av oss
- Nytt laminatgulv med varmemefolie og dampsperre under i stue. Utført av oss

2021:

- Bad/vaskerom ble oppgradert. Flis på flis på gulv & vegger, all VVS byttet. I regi av tidligere eier. Utført av Design bad & oppussing, orgnr: 925 477 508

2017:

- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning installert av Sørvent AS. I regi av tidligere eier.
- Kjøkken oppgradert i 2017 med tilhørende hvitevarer (utenom oppvaskvaskemaskin). IKEA. I regi av tidligere eier"

Leilighet - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med telsteinsforblending, trepanel, malte betongoverflater og med store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med papp. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong. Vinduer, terrasse- og balkongdør isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) entredør med elektronisk dørslås. Terrasse på ca. 34 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra soverom. Terrasse og balkongen er orientert mot nordvest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av malt parkettgulv og laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, rund servant, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Slukrenne ved vegg i dusjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med gråe profilerte fronter, overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter. Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast og kobber. Vanntilførsel til våtrommene er ført til vannfordelerskap plassert under servant i begge våtrom. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er etablert som rør-i-rør-system frem til våtrommene. Varmtvannsbereder på 194 l er plassert i bad/vaskerom. Avløpsledninger i plast. Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft til alle oppholdsrom via ventiler. Avtrekk skjer fra våtrommene og kjøkken. Ventilasjonsaggregatet er plassert i det minste soverommet. Det er ventil på yttervegg i det største soverommet, og spalteventiler er montert i vinduene. Elektrisk anlegg består av automatsikringer i sikringsskap lokalisert i hall m/entré. Det er innfelte lys i himling i hall/entré, bad/vaskerom og bad. Oppvarming skjer via elektriske panelovner, samt varmekabler i bad og bad/vaskerom. Varmefolie i gulv i stue/kjøkken. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiet Gladvoll Fjordterasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976 660 471. Sameiet

Beskrivelse av eiendommen

ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse:
Gladvoll terrasse 1-3, 2-6. Sameiet består av 67 seksjoner. Tomten er
på 13024,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og
bruksnummer: 185-86.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt.

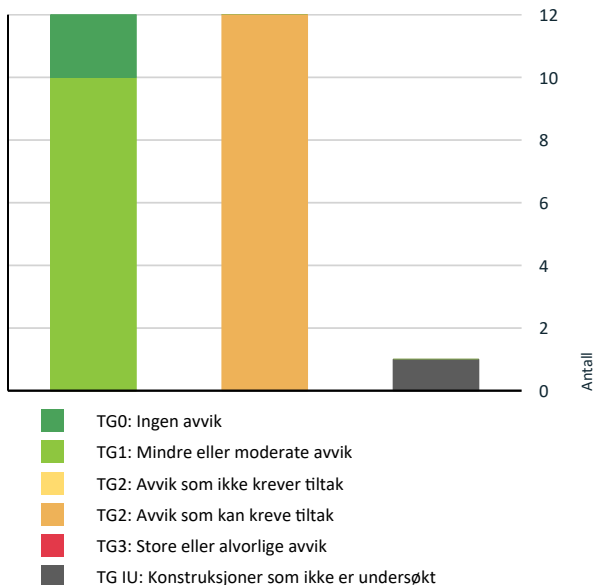
Blant annet avviker følgende fra originale tegninger:

Opprinnelig separat bod er omgjort til badrom ved etablering av sluk, og rommet benyttes nå som bad.

Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningssetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Etasjeskille og overflater på innvendige gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og terrasse/balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer og dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1994

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

Vinduer og dører

Vinduer, terrasse- og balkongdør isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre. Sidefeltet ved terrassedøren i stue/kjøkken har opprinnelig karm og ramme i tre fra byggeåret, mens glasset ble utskiftet i 2012. Brannklassifisert (B30) entredør fra byggeperioden med elektronisk av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer og dører med sprekker i treverk. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Tung terrassedør. Enkelte trege vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må eksisterende vinduer og dører skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskifting bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 34 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot nordvest. Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra soverom. Balkongen er orientert mot nordvest.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre bygg. Balkong og terrasse er plassert over innredede rom.

Konstruksjonen vurderes som usikker, og anses erfaringsmessig som en risikokonstruksjon. Det ble registrert løse gulvfliser på terrassen, med sprekkeformasjoner i enkelte av flisene. Balkong med terrassebord som er preget av værslitasje. Og med oppsprekking og vridninger i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utskifting av gulvfliser og terrassebord må påregnes ved eierskifte. Basert på alder på eksisterende tekking nærmer tidspunktet for utskifting av tettesjikt/membran seg. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden.

Tilstandsrapport



Terrasse på ca. 34 kvm med adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater på innvendige vegger og himling

Vegg- og takflatene består av malte overflater. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

TG 2 Etasjeskille og overflater på innvendige gulv

Gulvflatene består av malt parkettgulv og laminatgulv. Armerte betongdekke i elementer. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Malte glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treg baderomsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av døren er påregnelig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Badet ble renoveret i 2024. Diverse dokumentasjon ble fremvist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Servant: Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Dusj: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon. Slukrenne ved vegg i dusjsonen.



Kontroll av sluk under servant.



Kontroll av slukrenne i dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da det etter faglig vurdering anses som unødvendig for dette badet. Det presiseres at dette utgjør et avvik fra forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Badet ble renovert i 2024, og det foreligger fortsatt garanti i henhold til opplysninger fra eier.



Hulltaking mot dusjsonen er ikke gjennomført, da dette ikke er praktisk eller fysisk mulig. Dusjsonen er lokalisert mot naboseksjon og tilstøtende bad/vaskerom. I tillegg til kjøkkeninnredning med integrert kjøleskap og fryser. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, rund servant, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Våtrommet ble oppgradert i 2021, men sluket er fra byggeperioden. Konstruksjonen fremstår som eldre og har begrenset gjenværende teknisk levetid. Renovering må påregnes. Manglende oppgradering av underliggende konstruksjoner medfører risiko for at våtrommet ikke tåler normal bruk av vann eller eventuelle lekkasjer. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflisene er montert på opprinnelige veggfliser (flis på flis). Det er registrert eldre veggfliser og malte veggflater i nedsenket nisje for varmtvannsbereder, samt bak innkassing for klosett og servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflisene er montert på opprinnelige gulvflisene (flis på flis). Det er registrert eldre gulvfliser i nedsenket nisje for varmtvannsbereder, samt bak innkassing for klosett og servant. Gulvet er hevet i forhold til nisjen for varmtvannsbereder, og det er ikke etablert hjelpesluk eller sluk på det laveste punktet i rommet. Dette utgjør et avvik fra gjeldende forskriftskrav om tilstrekkelig fall mot sluk i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Fall på gulv er kontrollert med krysslaser.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

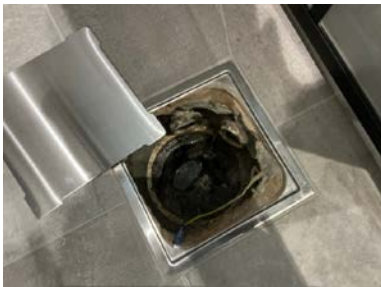
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Undertegnede har ikke klart å konstatere synlig bruk av membran (vanntette sjikt) på veggflatene i nisje for varmtvannsbereder.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, rund servant, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra hall m/entré uten å påvise unormale forhold. Det er utført måling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukst. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Det er stendere og sviller i stål. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlukk.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med gråe profilerte fronter, overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Eier opplyser at kjøkkenet ble oppgradert i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje og med enkelte sår. Kjøkkeninnredning uten komfyrvakt. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet. Montering av komfyrvakt anbefales.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Avtrekk via balansert anlegg. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.



Kontroll av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger i plast og kobber. Vanntilførsel til våtrommene er ført til vannfordelerskap plassert under servant i begge våtrom. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er etablert som rør-i-rør-system frem til våtrommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon på hele anlegget ble ikke fremvist. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene.

Kjøkken: Det ble registrert manglende endetetninger (tettmuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene) inne i benkeskap på kjøkkenet.

Bad: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Undertegnede har ikke klart å lokalisere synlig dreneringsåpning til rør-i-rør-anlegget i badet. Det er uklart hvor eventuelt lekkasjevann fra systemet vil ledes, og dette kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av de eldre vannledningene nærmer seg. Montering av endetetninger (tettmuffer) i enden av varerørene på kjøkkenet anbefales. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Innhent dokumentasjon om mulig. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Avløpsrør

Avløpsledninger i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon hele anlegget ble ikke fremvist. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft til alle oppholdsrom via ventiler. Avtrekk skjer fra våtrommene og kjøkken. Ventilasjonsaggregatet er plassert i det minste soverommet. Det er ventil på yttervegg i det største soverommet, og spalteventiler er montert i vinduene.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 fra 1994 som er plassert i bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Varmvannsberedere, forventbar levetid 15-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Utskiftning av varmtvannsberederen er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i hall m/entré. Innfelte lys i himling i hall m/entré, bad/vaskerom og bad. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler i bad og bad/vaskerom. Varmefolie på gulv i stue/kjøkken.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Dette er ukjent for selger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Dette er ukjent for selger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Avsluttet tilsynssak fra 25.02.2020.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Det er registrert komfyrkontakt inne i benkeskap på kjøkkenet. Festet bør forbedres for å oppfylle krav til sikker installasjon. Det er registrert eldre, ubenyttede ledninger i nisjen for varmtvannsbereder.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i hall m/entré.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

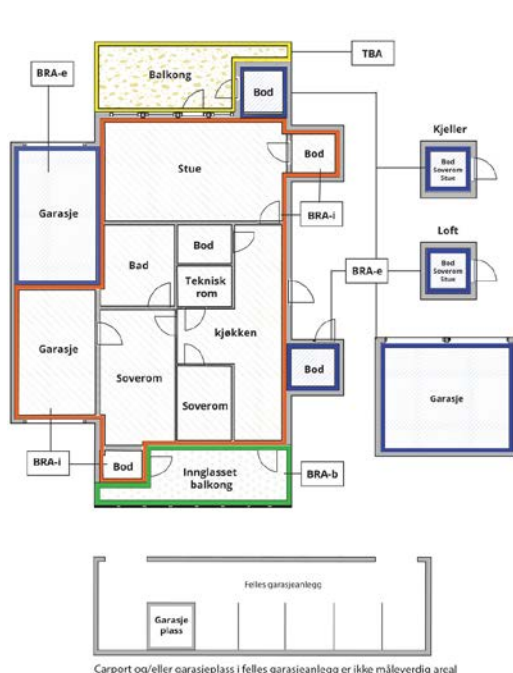
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	92			92	37
Fellesareal - 1. etasje		5		5	
Garasjehus		3		3	
SUM	92	8			37
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/entré, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Fellesareal - 1. etasje		Bod	
Garasjehus		Bod	

Kommentar

Bolignummer: H0103. Takhøyden varierer fra ca. 2,27 - 2,56 M.

Fellesareal:

1. etasje Gladvoll terrasse 6: Bod på ca. 5 kvm.

Garasjehus: Bod på ca. 3 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Opprinnelig separat bod er omgjort til baderom ved etablering av sluk, og rommet benyttes nå som bad. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	92	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Ellen Brevik Wangsness	Kunde
	Steffen Lorang Ekeberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	86		63	13024.7 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Gladvoll terrasse 6

Hjemmelshaver

Wangsness Ellen Brevik, Ekeberg Steffen Lorang

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Gladvoll
Fjordterrasse

Eierandel

91 / 6350

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning.

Organisasjonsnr

976660471

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Ljan i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både bussholdeplass og togstasjon i nærheten. Kort vei til nærbutikk, Storeåsen slalåmbakke, Hallagerjordet idrettsanlegg, Ljan tennisbane, friområder og strender ved Oslofjorden. Ca. 5- 10 minutter med bil til større handelssentre som Senter syd på Mortensrud, Sæter handelssenter og Lambertseter senter med alle sine forretninger, cafeer og servicetilbud. Kort avstand til Golfbane, ridesenter, Ekebergsletta og marka med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter - turveier/ lysløype.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameiet Gladvoll Fjordterrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976 660 471. Sameiet ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse: Gladvoll terrasse 1-3, 2-6. Sameiet består av 67 seksjoner. Tomten er på 13024,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 185-86.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med telsteinsforblending, trepanel, malte betongoverflater og med store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med papp. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong.

Forsikring

Selskap

Protector Forsikring.

Avtalenr

4019087-1.2.

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise i sameiet. Det betyr at den enkelte seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 01.09.2025.	Gjennomgått		Nei
Eier		Datert . Tegningene ble tilsendt av kundesenteret til plan- og bygningsetaten til undertegnede den .	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WG5019>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250069	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ellen Brevik Wangsness	Steffen Lorang Ekeberg

Gateadresse	
Gladvoll terrasse 6	

Poststed	Postnr
OSLO	1168

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1009250069

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

Beskrivelse

Varmekabel defekt på bad knyttet til gang. Byttet i 2025. Vannlekkasje i eldre våtrom knyttet til hovedsoverom. Ble totalrenovert i 2024.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fornyng av varmekabler, ny smøremembran i dusjsone, lagt nye flis på bad i forbindelse med gang i 2025. Arbeid fullført september 2025. Bad knyttet til hovedsoverom totalrenovert i 2024. Avvik identifisert rundt manglende merking av rør i fordelingskapp.

Arbeid utført av

Døgnvakta AS, Elkirurgen AS

Filer

[5.2.1 C Sjekkliste for Samsvarserklæring.pdf](#)

[Tilbud.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Smøremembran ble fornyet i dusjsone på bad knyttet til gang. Alt ble tatt på bad knyttet til hovedsoverom under totalrenovering.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Installert ny servant og blandebatteri på kjøkken i 2023. Ny benkeplate og sprutvegg ble også installert av IKEA. Ble ikke installert komfyrvakt.

Arbeid utført av

IKEA

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje fra yttervegg/terrasse over høsten 2022 ned i vår stue (langs tak/yttervegg mot nord). Feil ble utbedret av fagfolk i regi av sameiet våren 2023. Sameiet jobber med andre utvendige utbedringer på vanninntrenging/gammel membran på terrasser i bygget. Vi har sett antydning til små flekker i taket på hovedsoverommet ved store regnværsdager. Følges videre opp av sameiet hvor kjøper involveres ved behov. I ekstern bod lokalisert ved inngangsparti er det observert hvitt belegg på betongvegg. Kommer sannsynligvis fra saltutslag eller kalkutfelling. Ikke observert endringer etter overtakelse fra forrige eier.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje fra yttervegg/terrasse over høsten 2022 ned i vår stue (langs tak/yttervegg mot nord). Feil ble utbedret av fagfolk i regi av sameiet våren 2023. Sameiet jobber med andre utvendige utbedringer på vanninntrenging/gammel membran på terrasser i bygget. Vi har sett antydning til små flekker i taket på hovedsoverommet ved store regnværsdager. Dette må følges videre opp av sameiet hvor kjøper involveres ved behov.

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

Noe skjevheter i både gulv og tak er observert i betongkonstruksjon.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rotter ble observert på sameiets eiendom sommeren 2025. Ble iverksatt tiltak som f.eks ikke mating av fugl. Vi har ikke blitt direkte berørt av dette da observasjonen ble gjort ved plenen ved de nederste etasjene. Forrige eier nevnte at det har vært tilfeller av maur på terrassen, vi har ikke observert dette.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye varmekabler på bad knyttet til gang, arbeid påbegynt september 2025. Elkirurgen AS. Nye varmekabler og el-installasjon på bad knyttet til soverom (2024) - Elektrikergruppen AS (via Døgnvakta AS). Ny induksjonstopp med integrert ventilator installert på kjøkken av IKEA i 2023. Ny benkeplate ble også installert av IKEA. Lagt nytt laminatgulv med dampspærre og varmematter i stue/kjøkken høsten 2022 - utført av oss (ikke krav til faglært)
Arbeid utført av	Elektrikergruppen AS (via Døgnvakta AS), Elkirurgen AS, egeninnsats

Filer

[Samsvarserklæring - Ordre 53699.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rens av ventilasjonsanlegg i regi av sameiet januar 2025. Utført av Din Ventilasjon AS
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lader fra Aneo installert på garasjeplass tilhørende leilighet i 2024.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av garasjeanlegg ifbm. reparasjon av korrodert armeringsjern i regi av borettslaget
Arbeid utført av	Entreprenør hyret inn av sameiet

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

Beskrivelse	Enkel lettvegg for å bygge inn kjøleskap/fryser på kjøkken i 2023. Enkel lettvegg for å bygge inn speilskap i gang i 2023. Installert nye dører innvendig i overgang 2022/2023. Lagt laminatgulv med dampspærre på begge soverom i 2022. Ikke relevant med godkjenning.
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

- Enkelte sprukne/knuste og løse flis på terrassen hvor lim har løsnet fra underlaget. - Ugress/mose observert i sprekker/fug flis, vegg og bed på terrasse. - Knirk i laminatgulv. - Er installert uttak og oppsett for sentralstøvsuger. Sentralanlegg for dette er demontert/fjernet og ikke lenger brukelig. Observert rester/ledning som antas er fra dette anlegget i skap hvor varmtvannsbereder står. - Noe bruksmerker/flekke på maling på vegger, dører, og karmen. - Eldre terrassebord på balkong tilhørende soverom/gjesterom som burde vedlikeholdes på sikt.

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

Rotter observert på sameiets fellesarealer (nedre plen). Har ikke vært relevant for denne leiligheten.

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[invoice-11403.pdf](#)

[Samsvarserklæring 25394 - Gladvoll Terrasse 6.pdf](#)

[Garantiskjema 25394 - Gladvoll Terrasse 6.pdf](#)

Document reference: 1009250069

Tilleggs kommentar

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: 1009250069

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ELLEN WANGSNESS	01dc435d7b7d1a8361e40 431f272ea3a4e8bb88b	13.09.2025 10:19:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steffen Lorang Ekeberg	35d8f686399ff69582a40 37a877b4db774bdb44f	13.09.2025 09:40:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1009250069

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

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/Lambertseter
c/o Skjøren & Partners AS
Østensjøveien 79
0667 OSLO

Att: Eivind Braastad – eivind.braastad@aktiv.no

Oslo, 02.09.2025

Deres ref: 1009250069

Vår ref: 496-1-63

Eiendommens navn: Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

gnr 185 bnr 86 snr 63 i OSLO kommune

Adresse: Gladvoll Terrasse 6, 1168 OSLO

Org. nr.: 976660471

**Selger: Ekeberg, Steffen Lorang
Wangsness, Ellen Breivik**

Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA Polisenr: 4019087-1.2

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

Akonto avdrag lån 67630 kr 358,00

Akonto renter lån 67630 kr 188,00

Garasje kr 600,00

Koll. TV / Bredbånd kr 499,00

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 3 587,00

Totalt kr 5 232,00 pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnadene øker med 5% fra 1. juli 2025.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:

Lån nummer 9666.01.50290 i Boligbanken. Kvartalsvis betalt annuitetslån med flytende rente 7,55 % p.a. Oppr. lån på kr. 490.000 som ble tatt opp i 2022 til oppgradering av innkjørsel til sameiet. Forventes innfridd 2032. Restsaldo pr. 02.09.25 er kr 364 790,-

Lån nummer 9666.01.73843 i Boligbanken. Månedlig annuitetslån. Flytende rente 7,55%, eff. 7,83% pa. Tatt opp i des 2024 til rehabilitering av bygg. Restsaldo pr. 02.09.25 er kr. 4 914 514, - Forventes innfridd i januar 2040.

Lånet har en ramme på kr. 5 Mill, som vil bli benyttet til planlagte arbeider i 2025.

Lån nummer 9666.01.67630 i Boligbanken, lånet er et kvartalsvis annuitetslån og forventes innfridd i januar 2032. Nom. rente 7,55 % p.a. Lånet betales kvartalsvis. Restsaldo per. 02.09.25 er kr 965 321,- .

Lånet er administrert med mulighet for individuell innfrielse av seksjonens andel av lånet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 8 851,00

Andel gjeld: kr 72 812,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaklinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaklinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere. Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Thomas Gjelsnes

Mobil: 94504110

E-post: Gladvollterrasse@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Det følger en garasje plass med seksjonen. Det forutsettes at garasjen selges sammen med boligen, og megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som ny hjemmelshaver i grunnboka (ideell andel 6/456 del av snr. 67, gnr. 185, bnr. 86 i Oslo kommune). Eier må avklare hvilken plass som følger seksjonen.

Det er mulig å leie en ekstra garasje plass dersom det er ledig. Forespørsel sendes styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

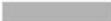
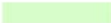
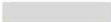
Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	1110 - Boligbebyggelse
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseGrense
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET GLADVOLL FJORDTERRASSE

Endret 11.03.2013, 12.03.2014 og 14.10.2014

§ 1

Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne orden og ro i bomiljøet og er et supplement til sameiets vedtekter. Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt.

§ 2

Sameierne må bruke sin seksjon på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene. Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle sameier. I gjentagne tilfeller kan klage rettes til styret. Mellom kl 24 og kl 07 skal det være nattero i og utenfor bygningen. Støyende aktiviteter må derfor ikke foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskaplighet ut over kl 24, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

§ 3

Søppel skal kildesorteres og emballeres iht. Oslo Kommunes og sameiets oppslag ved søppelrom. Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Esker etc. skal sammenbrettes. Annet avfall skal brukerne selv levere på gjenbrukstasjon.

§ 4

Private gjenstander skal ikke plasseres i inngangspartier og/eller trapperom. I GT2, 4 og 6 er det avsatt eget fellesrom på inngangsnivå til barnevogner, rullestoler og vaktmesterutstyr. Annet skal ikke lagres i disse rommene. Sykler henvises til garasje eller fellesrom for naboene.

§ 5

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboene.

§ 6

Parkering skal skje i P-huset. Gjester hos sameierne skal informeres om P-husets plasser.

Snuplassen og adkomstveier skal ikke benyttes til parkering. Plassen skal til enhver tid være tilgjengelig for alle sameiere til nødvendig av- og påstigning og i forbindelse med varetransport.

Det er ikke tillatt for sameiets beboere å bruke gjesteparkeringsplassene. Kjøring eller parkering med motorvogn på adkomstveien til GT1 og GT3 til GT4 og GT6 er ikke tillatt, dog med unntak av helt nødvendig vare- og/eller persontransport.

På parkeringsplassene i P-huset er det kun tillatt å ha motorkjøretøy og sykler med utstyr som naturlig hører til disse.

Det er ikke anledning til å leie bort ledige plasser til andre enn til sameiets beboere.

Gjester skal parkere på anviste gjesteparkeringsplasser.

Ved brudd på bestemmelsene i denne paragraf, kan sameiets styre iverksette borttauing av feilparkerte biler på bileiers regning og risiko samt iverksette fjerning fra P-huset av alt som ikke skal lagres der.

§ 7

Av sikkerhetsgrunner skal inngangsdører til alle fellesarealer alltid være låst. Eventuell utsmykning i gangene skal tas opp i sameiet og kjøpes inn etter felles standard.

Seksjonseiere i de enkelte blokkene kan selv sende forslag om utsmykking av eget fellesareal til styret. Slike forslag forutsetter skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere i vedkommende blokk

§ 8

Sameiets avløp/kloakk-anlegg er tilknyttet egen pumpekum. Anlegget er sårbart. Seksjonseiere har derfor særskilt ansvar for at det ikke kastes gjenstander, bind, bleier, kluter, Q-tips eller lignende i toalettene.

§ 9

Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§ 10

Ansaret for at disse reglene blir overholdt ligger hos vedkommende seksjonseier. Styret og sameiemøtet kan i ytterste konsekvens pålegge tvangssalg av seksjonen i henhold til Eierseksjonsloven, jfr. også sameiets vedtekter § 8. Seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som påføres fellesareal eller andre seksjoner.

BOLIGSAMEIET GLADVOLL FJORDTERRASSE VEDTEKTER

Endret 16.6.2005, 19.3.2007(§§8 og 9), 15.3.2011 (ny § 7), 12.3.2012(§ 4), 11.03.2013 (§ 4.),
23.3.2017 (§10) og 10.04.2018 (tilpasning til ny eierseksjonslov).

§ 1 EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET

Eiendommen gnr. 185 bnr. 86, i Oslo Kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Til hver seksjon knytter det seg eksklusiv bruksrett til den bolig som seksjonsnummeret angir. Dertil bruksrett til oppstillingsplass for 1 - en - stk. personbil i felles garasjeanlegg.

Seksjonseierne hefter proratarisk etter eierbrøkens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

§ 2 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, derunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art. For øvrig alt som dette er forbundet med, derunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT, OVERDRAGELSE, UMLEIE

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Overdragelse og utleie (unntatt enkeltrom) skal meldes skriftlig til styret eller sameiets administrasjonsorgan.

§ 4 FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD, HUSORDENSREGLER MV.

Boligen som inngår i eierseksjonen, kan bare benyttes til beboelse.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende husordensregler som fastsettes av årsmøtet. For øvrig slik at det ikke er til unødig eller rimelig ulempe for beboerne av andre seksjoner. Dette gjelder også fellesanlegg av enhver art.

Vedlikehold av boligen påhviler den enkelte sameier. Dette omfatter fullverdig indre vedlikehold og fornyelse av boligen, derunder vinduer og vinduskarmen inn- og utvendig, balkongdører, balkonger og øvrig alt som er til eksklusiv bruk.

Innvendige forandringer av boligen er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter, eller til ulempe for andre sameiere.

Tilbygg, utvendig arrangement på balkonger eller terrasser, eventuelt bygningene for øvrig, skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også vindustyper ved eventuell utskifting, fasadefarger mv. Styret kan dog ikke nekte uten saklig grunn. Det er ikke tillatt å montere parabolantennener eller lignende innretninger på terrasse eller balkong.

Dersom det etter styrets skjønn unnlates å utføre vedlikehold eller fornyelse som det er behov for av hensyn til utseende, bevaring av bygninger og dermed seksjoners verdi, eller for å avverge ulempe og lignende, kan sameiet foreta utbedring for vedkommendes regning.

Utvendig vedlikehold av bygninger, ubebygd grunn, grøntanlegg, lekeplasser mv. utføres etter en plan og budsjett som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjenning.

Installasjon av ildsted, så som biopeis, gasspeis, vedpeis, etc. skal på forhånd godkjennes av styret.

Det er seksjonseiers ansvar at ildstedet blir installert i henhold til gjeldende forskrifter, er intakt, virker som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Installasjonen skal meldes til Brann- og redningsetaten. Dette er seksjonseiers ansvar.

Tilrettelagte parkeringsplasser som er opparbeidet etter krav i medhold av plan- og bygningsloven, er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 5 BRUKEN AV FELLESANLEGG

Det tilligger styret å treffe bestemmelser om bruken av felleareal. Hver enkelt seksjonseier plikter å medvirke til at så vel større som mindre utearealer vedlikeholdes og fornyes etter behov, og at det hersker god orden.

Seksjonseierne plikter å delta med en forholdsmessig andel av drift, vedlikehold og fornyelse. Bestemmelse om dette vil bli tinglyst på de respektive seksjoner.

§ 6 FELLESKOSTNADER

Alle utgifter som er forbundet med forsvarlig drift av sameiets eiendom og anlegg, og som ikke knytter seg til den eksklusive bruksretten, jfr. pkt. 4 fordeles etter sameierbrøken. Dette gjelder utgifter forbundet med vedlikehold og fornyelse av så

vel bygninger som ubebygd grunn og andre anlegg.

Til dekning av andel av felleskostnader skal det betales forskuddsvis hver måned et å konto beløp til sameiet, som bygger på årsbudsjett og eierbrøk. I budsjettet og i de senere driftsregnskap skal det tas rimelig hensyn til fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 1 - én - måneds forutgående varsel i henhold til vedtak av årsmøtet.

§ 7 ADMINISTRATIV ORDNING FOR SAMEIERS MULIGHET FOR NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.

Hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med eierseksjonssameiet v/Enqvist Eiendomsdrift AS Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Eiendomsdrift AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Det er kun anledning til å innbetale sin del av fellesgjelden på lån med flytende rente.

Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens fellesgjeld pr lån.

§ 8 MISLIGHOLD

8.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

8.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

8.2 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 9 STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre på 5 – fem – medlemmer, inkludert styreleder. De 5 – fem styremedlemmene velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Det oppfordres til at de 4 styremedlemmene representerer hvert hus slik:

GT 1-3	1 medlem
GT 2	1 medlem
GT 4	1 medlem
GT 6	1 medlem

Styremedlemmenes tjenestetid er 2 - to - år.

Sameiet forpliktes av styrets leder sammen med ett styremedlem. Det tilligger styret å ansette forretningsfører og andre i sameiets tjeneste. Om styrets kompetanse, styremøter og innkallelse mv. henvises det til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 10 ÅRSMØTER

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse skjer med maksimum 20 - tyve - minimum 8 - åtte - dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte avholdes etter styrets skjønn når det er nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallelse skal skje med minimum 3 - tre - dagers varsel. Forøvrig gjelder samme regler som ved innkalling til ordinært årsmøte.

På det ordinære årsmøte behandles:

- 1) Årsmelding fra styret
- 2) Årsregnskap og godkjenning av dette
- 3) Budsjett for inneværende år
- 4) Valg av styreleder
- 5) Valg av øvrige styremedlemmer
- 6) Valg av medlemmer til eventuelle utvalg/komitéer
- 7) Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- 8) Andre saker nevnt i innkallingen

Seksjonseierne har 1 - en - stemme for hver seksjon de eier. Det er adgang til å være representert på møter ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall, med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/ beboerportal/ på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til sameiermøter.

Det er sameiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom sameieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

§ 11 FORSTÅELSE AV VEDTEKTER MV.

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås, og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet. Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, kommer eierseksjonsloven til anvendelse.

-----ooo0ooo-----



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Gladvoll terrasse 6
1168 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eivind Braastad

Telefon: 986 30 821
E-post: eivind.braastad@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