

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 26 081,-
Omkostn.: Kr 92 000,-
Total ink omk.: Kr 3 718 081,-
Felleskostn.: Kr 5 045,-
Selger: Sadia Zaka

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 65/72 kvm
Tomtstr.: 15113.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 187, bnr. 196
Snr. 85
Oppdragsnr.: 1002250274

VELKOMMEN INN!

Velkommen til Geviret 71 - en innbydende og innholdsrik 3-roms på Bjørndal!

Kvaliteter:

- 2. etasje i hyggelig trehusbebyggelse
- Sydvendt balkong på ca. 9 kvm med utebod
- Lekkert og moderne badrom fra 2022
- Lys stue med åpen kjøkkenløsning
- 2 gode soverom vendt mot bilfrie omgivelser
- Parkeringsplass m/el-bil lader
- Egen inngang fra felles svalgang
- Kjellerbod på 5 kvm

Beliggenheten er idyllisk og solrik, omringet av grøntarealer og lite direkte innsyn. Tøffellavstand til nærmeste bussholdeplass og god tilgang til barnehager og skoler i nabolaget. Nærhet til servicetilbud og utallige rekreasjonsmuligheter i nabolaget. Hyggelig bomiljø hvor beboere trives godt og flytter sjeldent.

Dette er en innflytningsklar bolig med god standard og smarte løsninger for en enkel hverdag!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	91
Budskjema	103

PLANTEGNING



Dette er en illustrasjon med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike.

Utført av takstingenør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

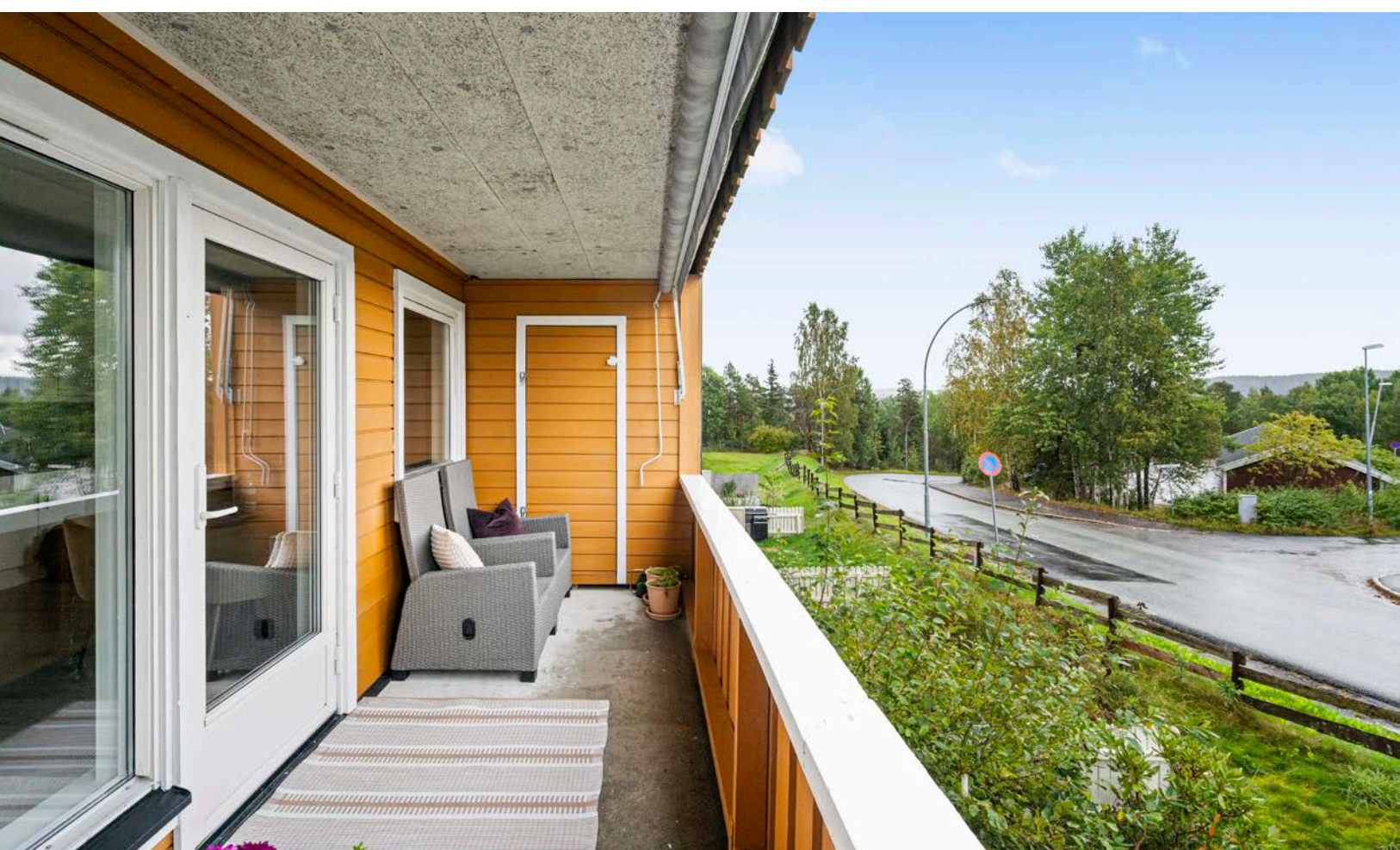


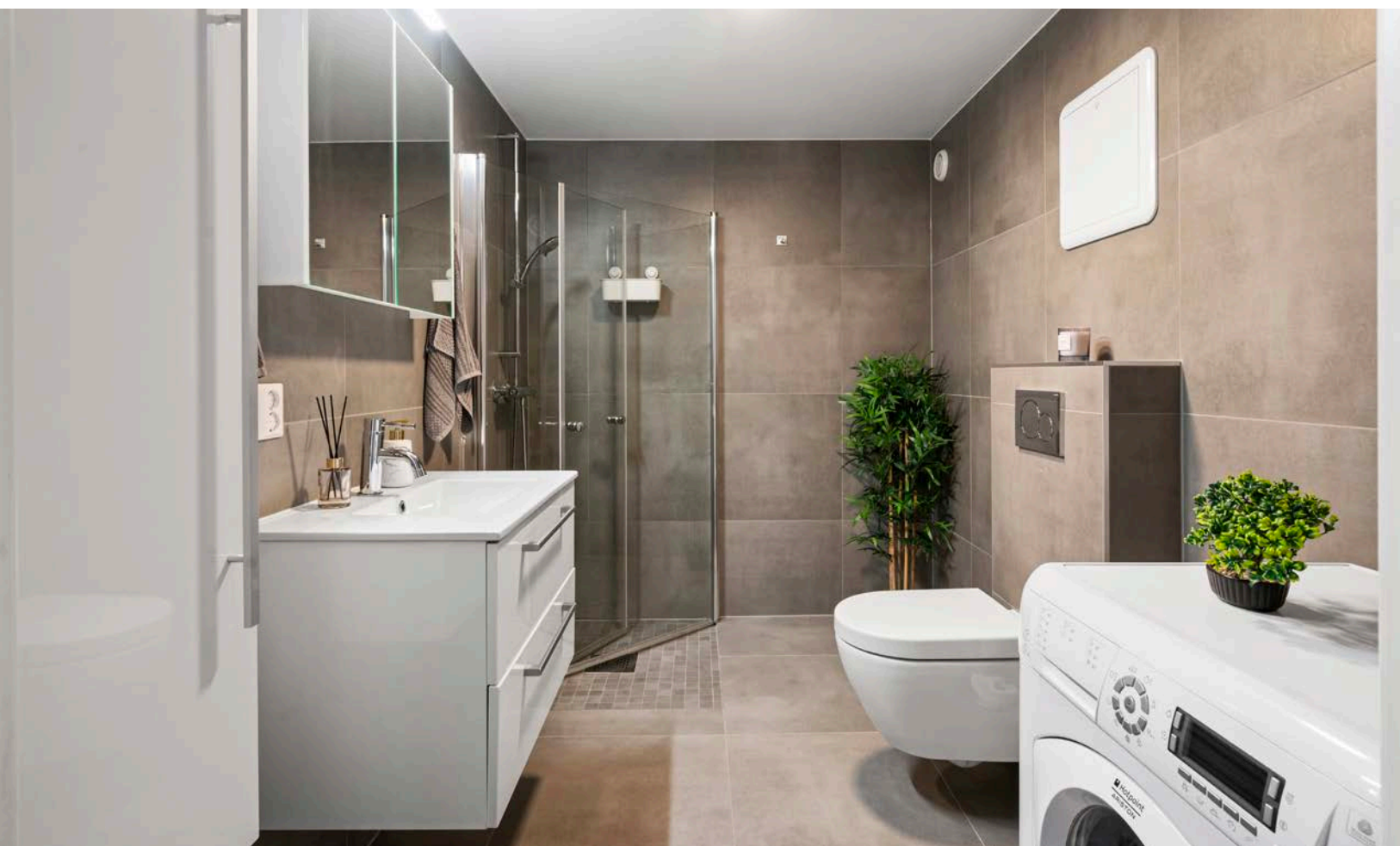




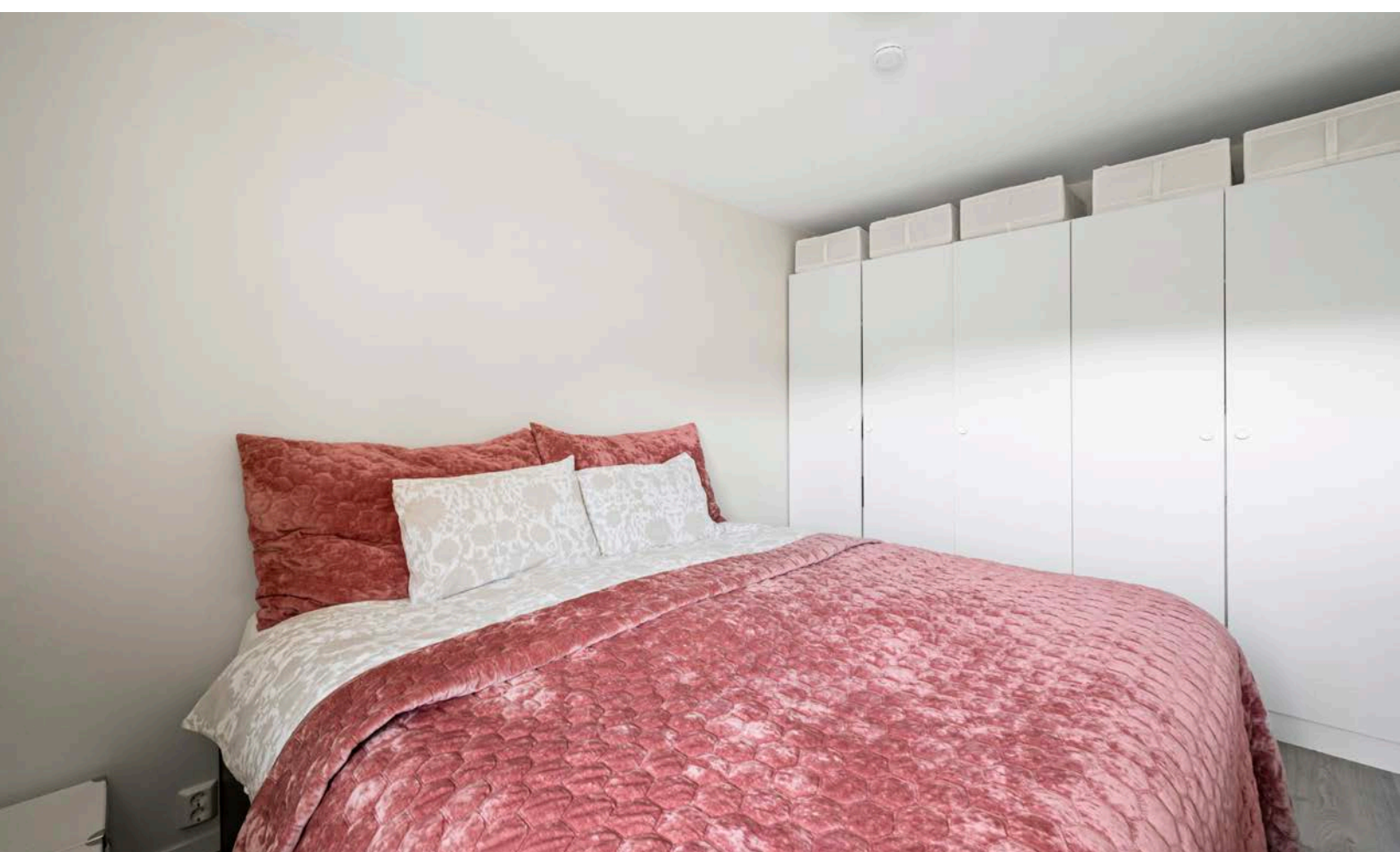


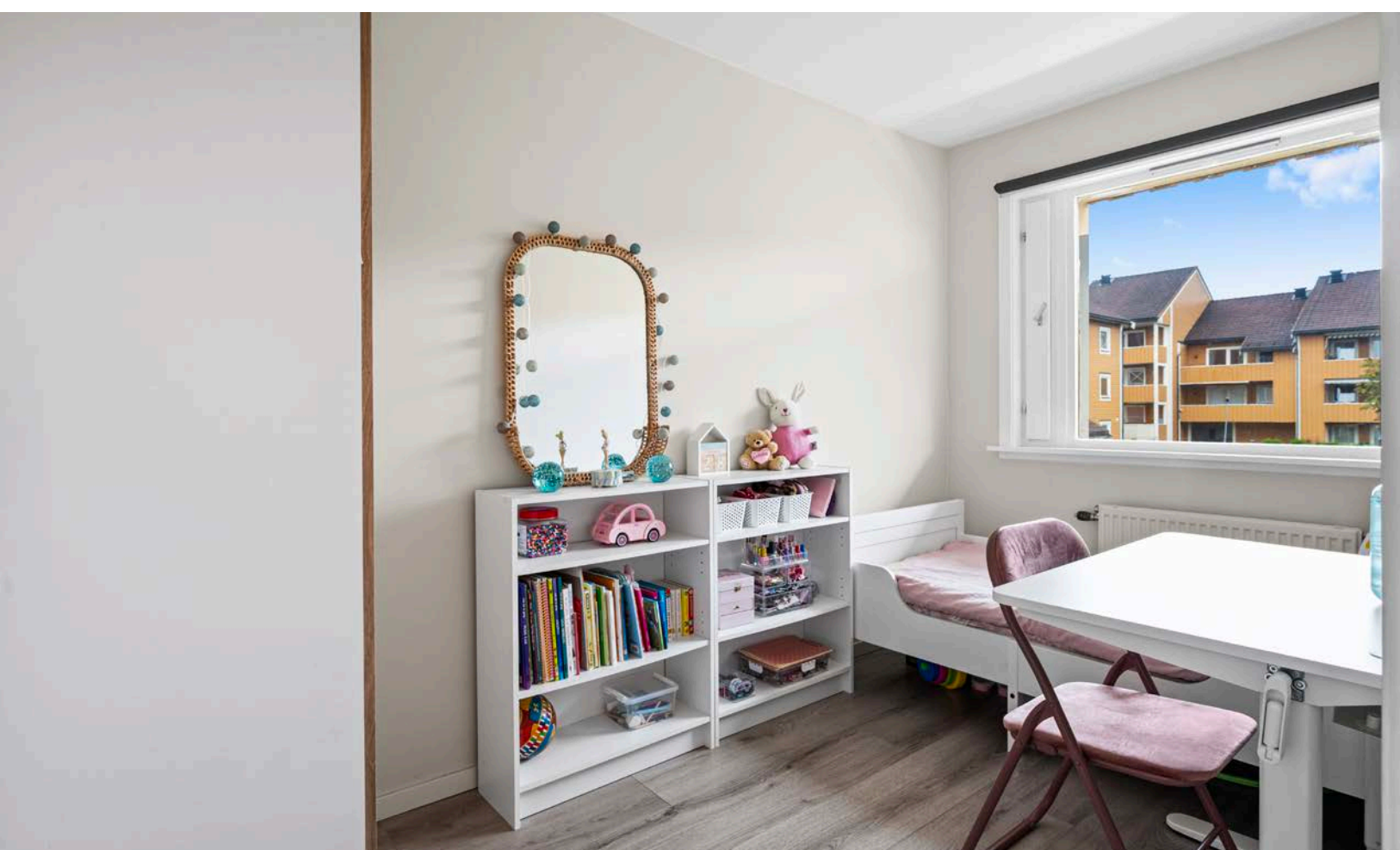


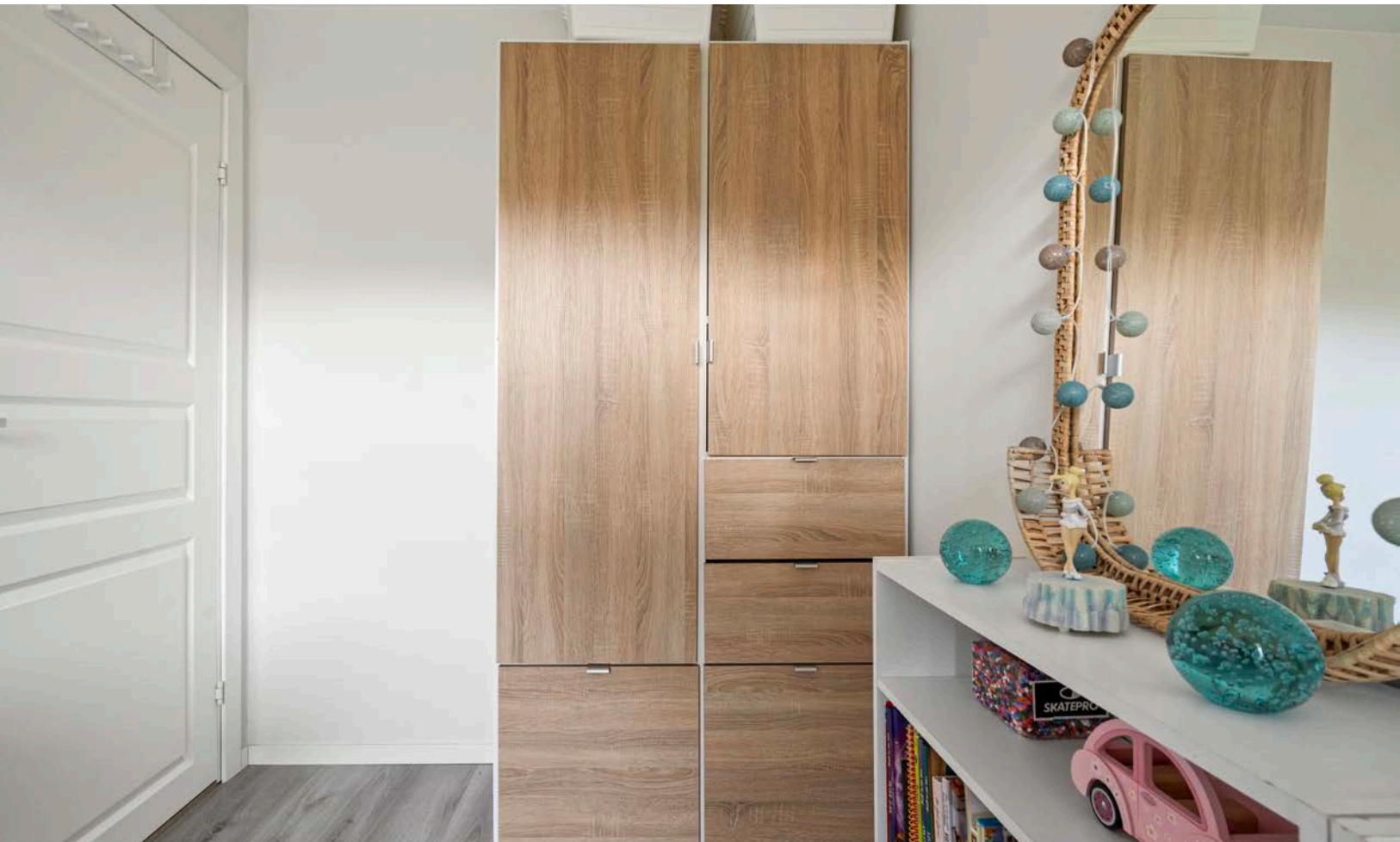


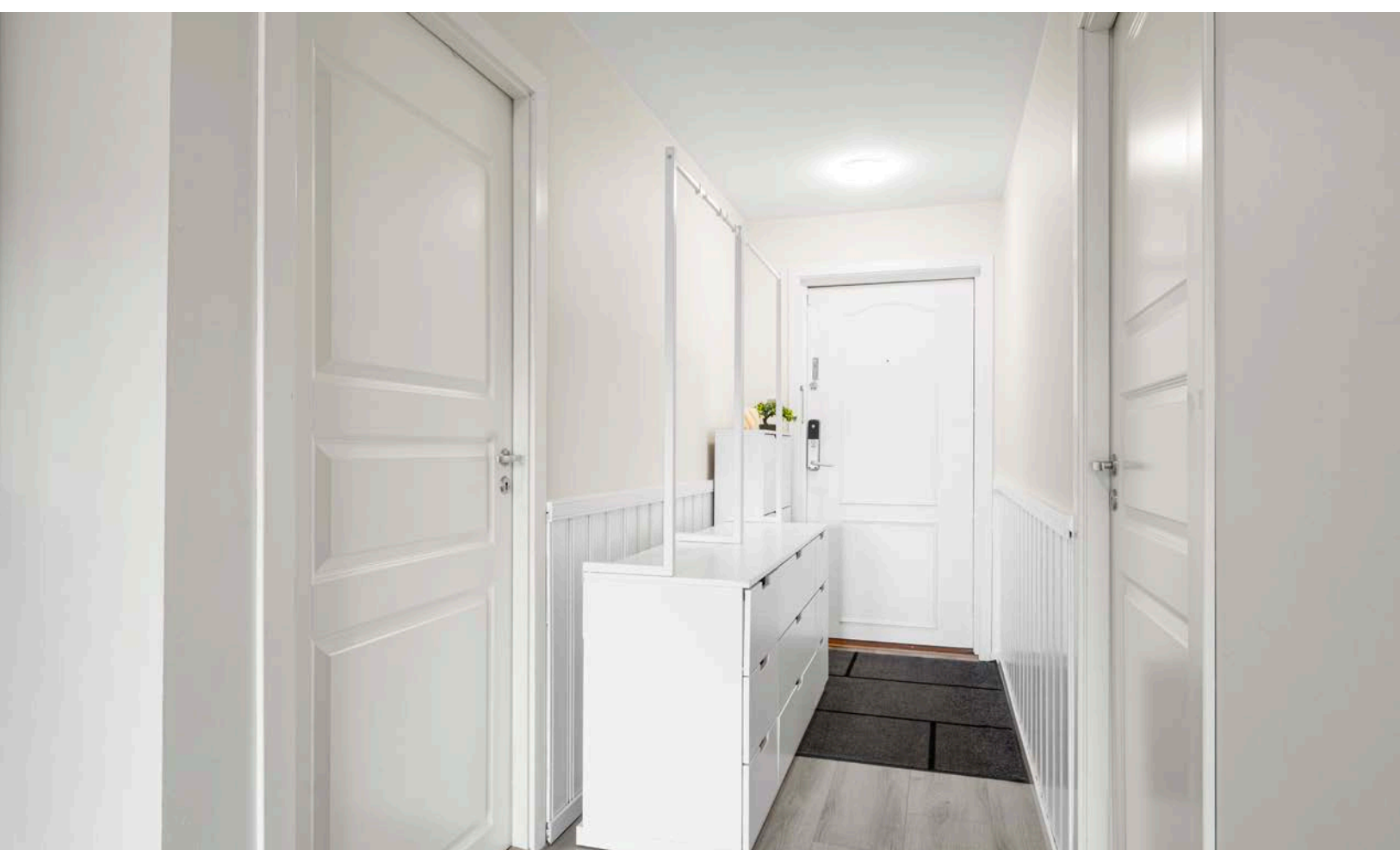




















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod. Boden er merket med 71.

2. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, stue, kjøkken, bad/wc, 2 soverom og bod.

BRA-e: 2 m² Utebod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Sydvendt balkong.

Ikke målbare arealer

Boligen disponerer en ekstern bod som er målt til å være 5 kvm. av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens ekstern bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte seksjonseier. Dette medfører sameieet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15113.1 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og flott tomt som er pent opparbeidet med plenarealer, trær, prydbusker og annen øvrig beplantning. Området har asfalterte gangveier. Det er i tillegg opparbeidet velholdte fellesarealer med sittegrupper og lekeplass.

Beliggenhet

Geviret 71 har en svært attraktiv beliggenhet på Bjørndal i bydel Søndre Nordstrand. Her får du en sjelden kombinasjon av rolige og grønne omgivelser, samtidig som du har nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Innen kort gangavstand finner du Bjørndal senter med dagligvarebutikker, apotek, legesenter, frisør og gatekjøkken. Nærmeste dagligvarebutikker er Rema 1000 og Coop Extra med post-i-butikk. For ytterligere servicetilbud har man torget på Hauketo og Senter Syd på Mortensrud med et rikt utvalg av butikker, vinmonopol, samt andre virksomheter som leger, tannleger, treningssenter, terapeuter m.m. Andre sentre i nærheten inkluderer Holmlia senter, Lambertseter senter med Symra Kino, Kolbotn torg, Holmlia senter og Sæter Torg.

God tilgang til offentlig kommunikasjon med nærliggende bussholdeplasser ved Mina Beiteplukks vei og Nyjordet som er en enkel overgang fra buss til både t-bane (Mortensrud) og tog (Hauketo), samt ekspressbuss til sentrum i rushtiden. Med bil kommer du deg raskt ut på E6, og med kort kjøretid til både Oslo sentrum og Vinterbro er beliggenheten svært praktisk.

For barnefamilier ligger det flere barnehager og skoler i nærområdet, noe som gjør hverdagen både enkel og trygg.

Området er kjent for sine flotte grøntområder, parker og turmuligheter. Her kan du starte dagen med en joggetur eller spasertur i skogkledde omgivelser, og barna kan leke fritt på trygge lekeplasser og åpne gressarealer rett i nærheten. For de som er glad i marka, kan man benytte seg av flotte turmuligheter både sommer som vinter. På vinterstid er det preparerte lysløyper i Grønliåsen. Det er i tillegg kort vei til Østmarka som byr på store turområder, lysløyper og flere fine badevann. Ved Seterbråten og Bjørnåsen har man Bjørndal IF, Bjørndal Basketballklubb og KFUK speiderforening. Det er et stort idrettsanlegg på Meklenborg med fotballbaner, kunstgressbane, tennisbane, preparert skøytebane/ ishockeybane, rulleskiløype, terrengsykkeltrase, kuleløype, preparert akebakke og gratis utlån av utstyr. Det er også en innendørs idrettshall på Bjørnholt.

Det finnes mange sommer- og vinteraktiviteter for både barn og voksne i regi av Bjørndal IF. Bjørndal IF har mye utstyr som kan disponeres gratis av barn og ungdom som vil låne. Idrettsparken består av klubbhus, tre grusbaner, kunstgressbane, tennisbaner, gressbaner og akebakke/halfpipe. Deichmanske bibliotek har en egen filial på Bjørndal, og har et god tilbud av aktiviteter for både barn og voksne. Biblioteket har også lesesaler som kan benyttes.

Ellers i nærområdet har man også golfbane på Grønmo, ridesenter, svømmehall og badestrender som Hvervenbukta, Bestemorstranda, Ingierstrand og Katten innenfor kort kjøreavstand.

Alt i alt får du et hjem som kombinerer nærhet til natur, gode servicetilbud og en enkel reisevei inn til byen - et perfekt sted å bo for både familier, par og enkeltpersoner som ønsker det beste av begge verdener.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, leiligheter og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Bjørnåsen barnehage 0.2 km

Slime Gård barnehage 0.5 km

Nyjordet barnehage 0.5 km

Skoler

Seterbråten skole 0.7 km

Bjørndal skole 0.9 km

Klemetsrud skole 1.5 km

Bjørnholt ungdomsskole 0.6 km

Bjørnholt videregående skole 0.6 km

Skolekrets

Eiendommen sokner til Seterbråten skole.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport datert 03.09.2025 utført av Erik Øyum For ytterligere beskrivelse av eiendommen, se vedlagt rapport.

UTVENDIG

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Skråtakskonstruksjon i tre teknet med takstein.

VINDUER

2-lags isolerglass i trerammer. Ett tophengslet vindu i stuen. Fastkarmsvinduer på soverom. År: 1990.

DØRER

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Det er installert Yale Doorman på inngangsdøren. Balkongdør fra 2016 med glassfelt.

BALKONG

Balkong i betong med rekkverk i trekonstruksjon. Gulv i stålglattet betong. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 92 cm. Balkongen er på ca. 9 m². Det er lys og markise på balkongen.

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i stue.

VANNLEDNINGER

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er stoppekraner på rørene til blandebatteriet. Tilkobling for oppvaskmaskin. Bad: Rørskap over toalettet med samlestocker og stoppekraner. Det er kursoversikt i skapet. Drensåpning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er fremlagt diverse produktdatablader på diverse installasjoner fra Sofienberg Bygg fra 2022.

AVLØPSRØR

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

VENTILASJON

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

VARMESENTRAL

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Anlegget er fra byggeår.

VARMTVANNSTANK

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

SIKRINGSSKAP

Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 6 kurser. Det er fremvist samsvarserklæringer på diverse arbeider utført på badet i 2022. Arbeidene er utført av Sofienberg Elektro AS. Se erklæringene for nærmere spesifisering. Det er montert to lamper av Rett Elektro i 2025. Dette arbeider finnes det faktura, sluttkontroll og risikovurdering på, men ikke samsvarserklæring.

HULLTAKING

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er stålstendere i veggen. Fuktmåling er derfor utført etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging/muggluk. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt. Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer: Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelisten og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk. Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering. Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.
- Dører: Eldre dør med bruksslitasje. Med alder kan tettelisten bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk. Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.
- Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er noe råte i håndløper. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Råteskadet treverk må byttes. Dette er opplyst å være sameiets ansvarsområde. Per nå så utgjør ikke råten noe sikkerhetsmessig problem siden råten er helt på toppen av rekkverket, men råte vil sannsynligvis spre seg hvis det ikke byttes.
- Andre utvendige forhold: I denne sammenhengen skal det settes TG 2 også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader. Dette er opp til sameiet å følge opp. Det er ikke den enkelte beboer som skal foreta seg noe.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Overflater og innredning - Kjøkken: Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2011 i nettannonse fra forrige salg. Det er opplyst at kjøkkenfronter er byttet i 2022. Hvitevarer er fra 2022 (kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr).
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder soilrør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Elektrisk anlegg: En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Øvrige punkter er tildelt tilstandsgrader 0 eller 1. Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring som er vedlagt salgsoppgaven:

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

Svar: I 2020 var det vannlekkasje fra leiligheten over, som skyldtes at radiatoren på badet i leiligheten over oss hadde en skade/lekkasje. Skaden i min leiligheten ble utbedret gjennom sameiets bygningsforsikring. I 2022 ble det oppdaget vannlekkasje/skade på badet, med den følge at det kom vann inn til leiligheten under oss. Dette skyldtes antakelig gamle vannrør. Badet ble derfor totalrenovert i regi av eier i 2022.

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

Svar: Ja, kun av faglært (Sofienberg Bygg AS). Badet ble totalrenovert i mars/april 2022. Alt av dokumentasjon er lastet opp på boligmappa.no, inkludert FDV dokumentasjon, pristilbud, fakturaer o.l. Lampe over speil/servant på badet ble byttet i 2025 av Rett Elektro. Dokumentasjon er lastet opp på boligmappa.no.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Badet ble totalrenovert i 2022 av Sofienberg Bygg AS, jfr. dokumentasjon lastet opp på boligmappa.no.

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært (Sofienberg Bygg AS). Badet ble totalrenovert, og vannrørene til kjøkkenet vegg i vegg med badet ble byttet ut.

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

Svar: I 2022 oppsto det lekkasje fra fjernvarmeanlegget som er plassert skjult i taket over entreen. Dette var rør/anlegg som var knyttet til leiligheten over oss. Skaden ble utbedret gjennom sameiets bygningsforsikring.

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

Svar: På balkongen, helt ytterst og øverst på betongveggen, er det en liten sprekk. Skaden ble meldt inn til sameiet i mai 2024 og bilder ble også vedlagt, men er ikke blitt fulgt opp av sameiet.

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

Svar: Tidligere leietaker hadde sølt noe mat/fett bak den nederste skuffen på kjøkkenet, og dette utviklet seg til mugg. Ble vasket bort med klorin da det ble oppdaget. I mars 2025 fikk eier mistanke om mugg i sideluken til vinduet på hovedsoverommet. Vaktmester kom innom og foretok en kontroll, og mente det ikke var noen tegn til hverken råte eller sopp, men at det hadde samlet seg opp støv og skitt. Sideluken ble vasket av eier med klorin.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad (Sofienberg Bygg AS, Rett Elektro, Ventifiks).

1) I forbindelse med totalrenovering av badet i 2022 ble elektrikerarbeid utført av Sofienberg Bygg AS. Dokumentasjon på dette finnes på boligmappa.no.

2) I 2022 ble det utført diverse elektrikerarbeid av Rett Elektro, som montering av taklamper i stue/kjøkken og det minste soverommet, dimmere, belysning over kjøkkenvasken, og bytte av diverse deksler til stikk-kontakter. Det ble avtalt fastpris/honorar for oppdraget, og det finnes derfor ikke spesifisert faktura.

3) I 2025 ble belysning over speil/vask byttet, samt lampe på balkongen ble byttet, av Rett Elektro.

4) To lamper i entreen er installert av eiers ektefelle.

5) Dekselet/boksen til dørklokka inne i leiligheten er blitt byttet av eier selv.

6) Kjøkkenheten ble byttet i 2014 av Ventifiks.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Elbil-lader ble installert i 2023: Elbil-lader ble bestilt via leverandør som sameiet hadde avtale med, som den gang var Circle K, og som sto for installeringen.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært (Markisemannen/HD Solskjerming AS, Circle K). Markise på balkongen installert av Markisemannen sommeren 2024. Elbil-lader installert via Circle K, som hadde inngått en avtale med sameiet om installering av elbil-ladere og lading.

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

Svar: Det finnes antakelig skaderapporter fra de to skadene som ble utbedret i regi av sameiets bygningsforsikring, som styret i sameiet har/kan få tilgang til.

Tilstandsrapport for leiligheten vil bli innhentet ifm. salg av eiendommen (fra Erik

Øyum, Taksthuset).

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

Svar: Kjenner ikke til noen konkrete vedtak eller forslag per idag, men det er behov for en del vedlikehold i sameiet, og det kan innebære at felleskostnadene øker.

- 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?

Svar: Det har vært noen tilfeller av faraomaur og kakerlakker, som er blitt fulgt opp av sameiet, gjennom skadedyrkontrollen/skadedyrfirma.

- Tilleggs kommentar:

1) Dersom det er behov for å slå av fjernvarmen i leiligheten, f.eks. ifm. oppussing/ bytte av radiatorer, er det mulighet for dette i leiligheten under. Vaktmester/styret har oversikt over dette.

2) Sidelukene på soveromsvinduene bør rengjøres jevnlig for å unngå at støv/skitt samler seg opp.

3) Yale Doorman må nullstilles/resettes av ny eier - Bruerveiledning er lastet opp på boligmappa.no.

4) Røykvarsler/branddetektor i entre/stue er tilknyttet sameiets brannvarslingsanlegg.

5) Røykvarslere på soverommene er tilknyttet boligalarm fra Verisure. Eier vil si opp boligalarmen før overtakelse, og utstyret vil bli fjernet av Verisure, herunder også røykvarslerne på soverommene. Ved behov/nødvendighet må ny eier selv installere røykvarslere på soverommene.

Innhold

Boligen ligger flott til i 2.e tasje i trehusbebyggelse og inneholder:

Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til sydvendt balkong på ca. 9 kvm og utebod på ca. 2 kvm, 2 soverom, bad/wc og innvendig bod.

I tillegg disponerer boligen én kjellerbod med ca. 5 kvm, 1 biloppstillingsplass med installert el-bil lader, samt tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Standard

ENTRÉ/GANG

Pent og innbydende inngangsparti med god oppbevaringsplass til yttertøy og sko.

STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

Delikat og innbydende stue med store vindusflater som sørger for godt med naturlig lysinnslipp. Allrommet har god plass til både sofagruppe, spiseplass, øvrig møblement

og interiør, samt stor TV om ønskelig.

Pent og moderne kjøkken pusset opp i 2011 og fornyet med nye fronter og hvitevarer i 2022 av nåværende eier. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Kjøkkenventilator fra 2016 tilkoblet kanal. Frittstående hvitevarer inkluderer komfyr, oppvaskmaskin, samt kjøle- og fryseskap. Ventilator tilkoblet kanal. Ventilatoren er byttet i 2016. Alle hvitevarer vil medfølge leiligheten ved salg (ikke mikrobølgeovn).

Fra stue/kjøkken er det utgang til boligens balkong.

BALKONG

Herlig sydvendt balkong på ca. 9 kvm og utebod på ca. 2 kvm. Balkongen fungerer som en fin forlengelse av stuen. God plass til å møblere med sittegruppe, grill, planter og annet ønsket interiør.

HOVEDSOVEROM

Romslig og godt skjermet hovedsoverom med mer enn nok av plass til både dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt øvrig møblement og interiør. Soverommet vender mot sameiets indre gårdsrom som er fri for gjennomgangstrafikk. Store garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass til klær og tilbehør.

SOVEROM II

Lyst og behagelig soverom, som i dag er innredet som barnerom. Rommet gir plass til seng, nattbord og pult, og er et fleksibelt rom som kan brukes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Soverom II vender også mot sameiets bilfrie indre gårdsrom.

BAD/ WC

Delikat flislagt baderom fra 2022. Innredningen består av servant med ett greps blandebatteri, skuffeinnredning under servant, dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulv.

INNSENDIG BOD

Praktisk rom med mange bruksmuligheter. Boden benyttes i dag som generell lagring, men passer også fint som en walk-in garderobe om ønskelig.

OVERFLATER

GULV - Laminat, ny i 2022. Fliser på bad/ wc.

VEGGER - Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Fliser på bad/wc.

TAK - Malt glatt himling. Det er malt himling og vegger, samt lagt ny laminat i 2022.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Garderobeskap på begge soverommene følger. Alt av taklamper følger med. Rullegardiner følger med.

Hvitevarer

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

Hvitevarer som følger med boligen: Komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys) - Kjøpt nye i 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Internett (fibernet) fra Global Connect er inkludert i fellesutgiftene. For TV-signaler må eier tegne eget abonnement hos enten Riks TV eller Allente.

Parkering

Leiligheten disponerer én parkeringsplass, plass nr. 97 med el-bil lader installert. Ny eier tegner ladeabonnement hos Flexibility AS: Drift og full support koster 45,- per måned per aktivert lader, med avregning basert på nett- og spotpris (time for time avregnet).

Sameiet har avtale med P-Service AS som drifter og kontrollerer parkeringsanlegget. P-Service AS har ansvaret for administrativ oppfølging av ilagte kontrollavgifter og borttauinger.

Parkering i gjesteparkeringen er for gjester og kortidsbesøkende. Parkering i gjesteparkeringen er tillatt i maks 3 døgn uavhengig om kjøretøyet har vært flyttet eller benyttet i mellomtiden. Gjester og kortidsbesøkende inntil 3 døgn har ikke behov for parkeringskort. Gjester som skal parkere utover 3 døgn kan søke styret om dispensasjon. Parkering er forbudt for beboere og naboer.

Sameiet har avtale med Stanley Security som drifter overvåkningsanlegget ved parkeringsplassene og garasjeanlegget, samt overvåkning av kjeller- og bodområder. Ladetjenester elbil blir tatt over av Flexibility AS. De blir ansvarlig for drift og vedlikehold av alle ladere, kjøp og gitt tjenester.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

86746093

Diverse

Røykvarsler/branddetektor installert i entreen er tilknyttet sameiets brannvarslingsanlegg. Røykvarslere på soverommene er tilknyttet boligalarm, og vil ikke medfølge ved salg. Boligalarmen vil bli sagt opp av eier og utstyr tilknyttet boligalarmen, herunder de to røykvarslerne på soverommene, vil bli avinstallert av Verisure før overtakelse.

Yale Doorman følger med leiligheten, men ny eier må resette låsen. Brukerveiledning om dette er lastet opp på boligmappa.no.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og eventuelt andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart uteboden og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Varmtvann og fyring er inkludert i fellesutgiftene.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 893 755

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 575 019

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

69/6909

Felleskostnader inkluderer

Internett (grunnpakke), biloppstillingsplass, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader er på kr 5 045,- pr. måned og er fordelt slik:

- Internett kr 299,-
- Dugnad kr 400,-
- Uspesifiserte felleskostnader kr 4 346,-

Det gjøres oppmerksom på at sameiet kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen til eiendommen har blitt utarbeidet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 045

Andel Fellesgjeld

Kr 26 081

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 13 901

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Geviret boligsameie

Organisasjonsnummer

971280271

Om sameiet

Sameiet består av 97 eierseksjoner som alle benyttes til boligformål. Sameiet er eier av tomten som ligger i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 187 / 196.

Sameiets forretningsfører er S & J Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er Statsautorisert revisor Arild S. Skipperud i Vidi Revisjon AS

Løvmyr Vaktmestertjenester AS har løpende ettersyn med ventilasjonsanlegget. Dersom noen fortsatt ikke bruker motoren, dvs. at de har feil kjøkkenvifte, må det gis beskjed til styret omgående. Bygningsforsikringen vil ikke dekke eventuelle fuktråteskader og lignende som følge av at motoren ikke benyttes. Dersom det kommer skade på tilstøtende leiligheter grunnet dette kan den som ikke bruker motoren bli erstatningsansvarlig. Det er viktig at styret omgående får beskjed dersom det oppdages feil på avtrekket.

REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Beskrivelse av de største vedlikeholdstiltakene i 2024:

- Rehabilitering av gavlvegger
- Vinduer/utgangsdører
- Installasjon av fiber nett i hele sameie
- Utbedring av skadedyr
- Kontroll av brannsikkerhet i alle leiligheter, utdeling av brannslukningsutstyr.
- Flere lekkasjer hos beboere, der vedlikeholds reglene ikke er fulgt.
- Fretex kontaineren på plass ved parkerings plass
- Fornyelse/endring av gamle avtaler og tjenester
- Sirkulasjonspumper
- Vedlikeholdt trapper bygg
- Ventilasjonsrens og vedlikehold samtlige leiligheter gjennomført

Sameiet har avtale med Honeywell Life Saftey AS og Norsk Brannvern AS om kontroll og oppfølging av brannvarslingsanlegget. Å bryte plomberingen på en av branndetektorene vil koste betydelig, men verst vil det utsette de som er ment å skulle sikres av branndektoren for betydelig risiko.

Sameiets forsikringsselskap er Gjensidige Forsikring, forsikringsnr. 86746093. Bygningsmassen er fullverdiforsikret, som betyr at det er forsikringsselskapet som har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning til samme standard og størrelse.

Sameiet kjøper vaktmestertjenester hos Løvmyr Vaktmestertjenester AS og har gjort det gjennom flere år. Vaktmestertjenestene innbefatter daglig drift og vedlikehold av bygningene, i tillegg vedlikehold av alle tekniske installasjoner som låsesystemer, varmeanlegg, ventilasjonsanlegget mv. Sameiet har inngått avtaler om snøbrøyting, strøing ol. for Bjørntun Borettslag, Preståsen Boligsameie, Solbakken I Boligsameie og Eierseksjonssameiet Solbakken 2. Avtalene gjelder for 1 år av gangen inntil de sies opp, og fakturering skjer årlig etterskuddsvis.

Ny avtale inngått med Home Net/GlobalConnect fra 01.07.2023 om levering av fiber.

Blokkene i sameiet er bygd på fjellgrunn og av den grunn ble det satt inn kloakkpumper som får kloakken videre. Av hensyn til pumpene må alle beboere være forsiktige med hva som kastes i toalettet.

Av hensyn til adkomst til inngangene og rømningsveier ved brann, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående på svalgangene. Sykler, barnevogner mv. plasseres på anvist plass eller i sykkelbod, og sportsutstyr o.l. i bodene. Det er forbudt å sette igjen husholdningsavfall utendørs, både på balkong og svalgang. Dette kastes i søppelbodene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån DNB - 1636.71.96185

Annuuitet 20 år, nominell rente 6,53 % p.a.

Lånet ble tatt opp i juni 2023 og innfris i 2043.

Lånesaldo per 31.12.24: kr. 2 152 616,-

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av sameiet.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Regnskapet viser et underskudd på kr 149.274 for inntektsåret 2024 som foreslås dekket av egenkapitalen. Revisors honorar for 2024 foreslås dekket etter regning og gjelder for lovpålagt revidering av sameiets regnskap og formuesforvaltning. For nærmere informasjon se årsregnskapet med noter. Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Styret er kjent med handlingsplikten ved tappt egenkapital, og herom anfører styret at løpende rehabilitering ikke bokføres som eiendeler i regnskapet, men i verdi tilfaller den enkelte seksjonseier ved verdistigning på

seksjonen. Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsårets slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styret og forretningsfører skal ha skriftlig orientering ved salg og utleie.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

Garasjene kan ikke leies/lånes ut til andre enn beboere i Geviret Boligsameie.

Garasjene kan kun benyttes i tråd med det vanlige formålet, og det kan ikke drives verksted- eller næringsvirksomhet.

Det gis ikke anledning til dyrehold verken i egne seksjoner, eller på sameiets fellesareal. Brukeren av seksjonen kan imidlertid holde dyr i seksjonen dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold og nødvendig utskifting av felles anlegg for fjernvarme med rør og koblinger.

Endringer og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Utgifter til vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider på garasjene skal fordeles på de seksjonseierne som eier garasjene.

De årlige dugnadene i sameiet avholdes til fastlagte perioder. Vårdugnaden vil finne sted to sammenhengende dager i løpet av perioden uke 17 og senest innen 14 mai. Høstdugnaden vil finne sted første helg etter høstferie hvert år. Styret innkaller til dugnad senest 2 måneder før dugnaden.

Hver seksjonseier innbetaler et månedlig beløp på NOK 400 fom 01.07.2024 sammen med felleskostnadene som skal benyttes til dugnadsformål, dvs mindre vedlikeholdsarbeider, redskaper mv.

Ved brudd på plombering av branndetektor tilkommer kostnadene for ny detektor eier av leiligheten.

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:
Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler, som må vedtas av påfølgende sameiermøte.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør i første omgang løses internt. Styret kontaktes skriftlig på www.geviret.lettstyrt.no eller ved bruk av styrets postkasse. Forretningsfører kontaktes på mail post@sjeiendom.no.

Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å ha parabolantenn, trampoline, paviljonger/telt eller lignende installasjoner synlig på balkonger og terrasser.

Blomsterkasser og lignende skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene.

For å bevare fasaden, jf vedtektenes § 22 skal alle markiser som settes opp være like og godkjennes av styret før de settes opp.

Av hensyn til adkomst til inngangene og rømningsveier ved brann, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående på svalgangene. Sykler, barnevogner mv. plasseres på

anvist plass eller i sykkelbod, og sportsutstyr o.l. i bodene.

Det er forbudt å sette igjen husholdningsavfall utendørs, både på balkong og svalgang. Dette kastes i søppelbodene.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller andre endringer i sameiets felles anlegg, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftmessig for å hindre støy.

Kjøkkenviften må være i drift og filteret må holdes rent. Dersom noen fortsatt ikke bruker motoren, dvs. at de har feil kjøkkenvifte, må det gis beskjed til styret omgående. Bygningsforsikringen vil ikke dekke eventuelle fukt- råteskader og lignende som følge av at motoren ikke benyttes. Dersom det kommer skade på tilstøtende leiligheter grunnet dette kan den som ikke bruker motoren bli erstatningsansvarlig. Det er viktig at styret omgående får beskjed dersom det oppdages feil på avtrekket. Avtrekkshette må ikke byttes uten styrets samtykke.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

S & J Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 187, bruksnummer 196, seksjonsnummer 85 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

15.05.1991 - Dokumentnr: 24153 - Best. om vann/kloakkledn.

Oslo Vann- og avløpsverk og Oslo Lysverker har rett til å ha liggende fri adkomst til vedlikehold av off. lednings- og kabelanlegg på tomten.

05.09.2025 - Dokumentnr: 1050196 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Fremtiden Eiendomsmegling AS

Org.nr: 982 253 896

Elektronisk innsendt

08.02.1990 - Dokumentnr: 9207 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 85

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 69/6909

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 97 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 13.11.1991.

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

At slike tillatelse/attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Bygningstegninger:

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.11.1991.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-3068, datert 26.04.1989.

Pågående plansaker i nærområdet:

201006489 - FOLLOBANEN. NYTT DOBBELSPOR OSLO - SKI. PLANOMRÅDET DEKKER

BÅDE ALTERNATIVE TRASEKORRIDORER, TVERRSLAGSTUNNELER OG ANLEGGSSOMRÅDER. OFFENTLIG ETTERSYN 06.08 - 17.09.12

Pågående byggesaker i nærområdet:

202507341 - Mina Beiteplukksvei 85 - erstatning av eksisterende støttemur i nabogrense

202461367 - Mina Beiteplukks vei 101 - Oppføring av tilbygg og fasadeendring

202552983 - Mina Beiteplukksvei 103 - Oppføring av støttemurer og terrengendringer

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Seksjonen består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål. Leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

26 081 (Andel av fellesgjeld)

3 626 081 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

90 650 (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))

92 000 (Omkostninger totalt)

102 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 718 081 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 728 981 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 731 781 (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 92 000

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøperen tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800, -.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

20.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Geviret 71, 1270 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 187, bnr. 196, snr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 13722-3170

Referansenummer: VC1165

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



NITO

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

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein.

2- lags isolerglass i trerammer. Ett topphengslet vindu i stuen. Fastkarmsvinduer på soverom.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Døren har Yale Doorman. Balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i trekonstruksjon. Gulv i stålglattet betong. Balkongen er på ca. 9 m². Det er lys og markise på balkongen. Balkongen er omtrent sydvendt.

Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet av OPAK fra 2021. Rapporten er bygget opp med tilstandsgrader og med kostnadsestimater. Hovedkonklusjonen i rapporten er at sameiet har et vedlikeholdsbehov. Det henvises til vedlikeholdsplanen for detaljer og tilstandsgrader på bygningsdeler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er malt himling og vegger, samt lagt ny laminat i 2022.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfældige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i stue.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Profilerte innerdører med terskler. Glatt dør til badet.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnische med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuksøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder, produktdatablader og en skjematisk oppstilling av hvilke produkter som er benyttet og en beskrivelse av hva som er utført. I tillegg finnes pristilbudet på jobben.

Badet ble totalrenovert i mars/april 2022 av Sofienberg Bygg.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Åpning på enden av innredningen til kjøleskap/fryser (ca. 100 cm. bredde). Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuksøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2011 i nettannonse fra forrige salg. Det er opplyst at kjøkkenfronter er byttet i 2022. Hvitevarer er fra 2022 (kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr).

Ventilator tilkoblet kanal. Ventilatoren er byttet i 2016.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er stoppekraner på rørene til blandebatteriet. Tilkobling for oppvaskmaskin. Bad: Rørskap over toalettet med samlestocker og stoppekraner. Det er kursoversikt i skapet. Drensåpning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Mekanisk ventilasjon. Ventilator på kjøkkenet med konstant avtrekk. Avtreksventil på badet med konstant avtrekk. Lufteluker i forbindelse med vinduene på soverommene. Spalteventil i vinduene i stuen.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme).

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 6 kurser.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

(6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

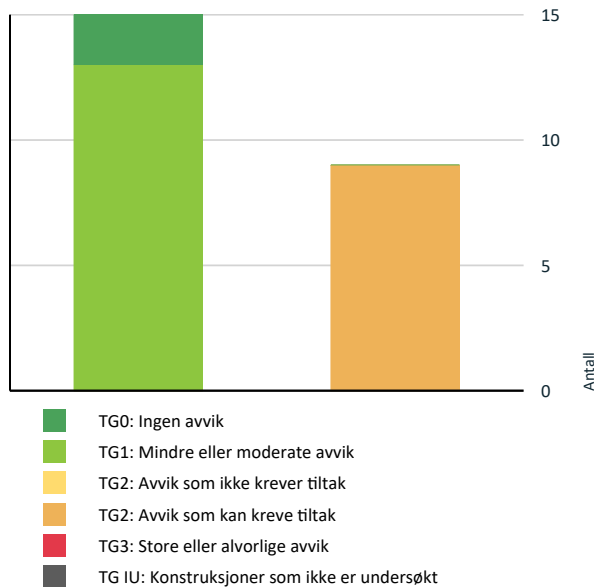
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Ett topphengslet vindu i stuen. Fastkarmsvinduer på soverom.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

1 TG 2 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Døren har Yale Doorman.

(Doorman må resettes av ny eier. Brukerveiledning er lastet opp på boligmappa.no).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør med bruksslitasje. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

1 TG 1 Dører - 2

Balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i trekonstruksjon. Gulv i stålglattet betong. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 92 cm. Balkongen er på ca. 9 m². Det er lys og markise på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvendt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er noe råte i håndløper.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet treverk må byttes. Dette er opplyst å være borettslagets ansvarsområde. Per nå så utgjør ikke råten noe sikkerhetsmessig problem siden råten er helt på toppen av rekkverket, men råte vil sannsynligvis spre seg hvis det ikke byttes.



Råte på håndløper.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet av OPAK fra 2021. Rapporten er bygget opp med tilstandsgrader og med kostnadsestimater. Hovedkonklusjonen i rapporten er at sameiet har et vedlikeholdsbehov.

Det henvises til vedlikeholdsplanen for detaljer og tilstandsgrader på bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dette er opp til sameiet å følge opp. Det er ikke den enkelte beboer som skal foreta seg noe.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er malt himling og vegger, samt lagt ny laminat i 2022.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i stue.

Målinger i gang: 9 mm. over 2 meter og ca. 11 mm. gjennom hele rommet. Stue: 4 mm. over 2 meter og ca. 12 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler. Glatt dør til badet.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder, produktdatablader og en skematisk oppstilling av hvilke produkter som er benyttet og en beskrivelse av hva som er utført. I tillegg finnes pristilbudet på jobben.

Badet ble totalrenovert i mars/april 2022 av Sofienberg Bygg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnise. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 40 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membranmansjett.

Tilstandsrapport



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Overstrømming under døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er stålstendere i vegg. Fuktmåling er derfor utført etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging/mugglukket. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Åpning på enden av innredningen til kjøleskap/fryser (ca. 100 cm. bredde). Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2011 i nettannonse fra forrige salg. Det er opplyst at kjøkkenfronter er byttet i 2022. Hvitevarer er fra 2022 (kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr).

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Komfyrvakt anbefales.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal. Ventilatoren er byttet i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er stoppekraner på rørene til blandeblenderiet. Tilkobling for oppvaskmaskin. Bad: Rørskap over toalettet med samlestopper og stoppekraner. Det er kursoversikt i skapet. Drensåpning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Det er fremlagt diverse produktdatablader på diverse installasjoner fra Sofienberg Bygg fra 2022.



Rørskap med stoppekraner.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Ventilator på kjøkkenet med konstant avtrekk. Avtrekksventil på badet med konstant avtrekk. Lufteluger i forbindelse med vinduene på soverommene. Spalteventil i vinduene i stuen.

I forbindelse med rens av ventilasjonsanlegget i 2024 har vaktmester anbefalt at røret som går fra ventilatoren til ventilasjonskanalen byttes ut for bedre avtrekket. Anbefalingen fra vaktmester er at det bør byttes til aluminiumsrør (125) for å unngå at matlukt o.l. kommer inn på badet.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Anlegget er fra byggeår.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandeblenderier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 6 kurser.

Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) gir TG 2.

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.
1990 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1990?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er fremvist samsvarserklæringer på diverse arbeider utført på badet i 2022. Arbeidene er utført av Sofienberg Elektro AS. Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

Det er montert elbillader på p-plass ute. Dette arbeidet finnes det

Tilstandsrapport

ikke samsvarserklæring på, kun faktura fra Circle K. Ukjent elinstallatør.

Det er montert to lamper av Rett Elektro i 2025. Dette arbeider finnes det faktura, sluttkontroll og risikovurdering på, men ikke samsvarserklæring.

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?

Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?

Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompentanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

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.

Brannvarsler (i entréen) tilknyttet sameiets brannvarslingsanlegg. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Branntekniske forhold

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

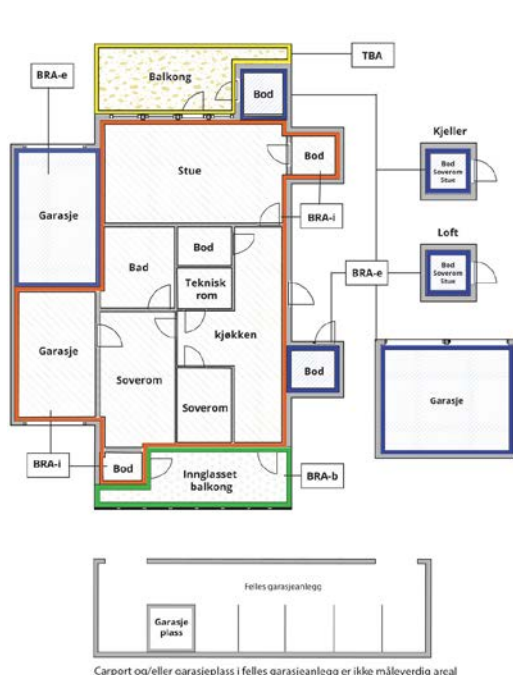
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bodar
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	65	2		67	9
Kjeller		5		5	
SUM	65	7			9
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, bod, entré, kjøkken, 2 soverom, stue	Bod ute	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 239 cm.

Balkong (TBA) avrundet til 9 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Bod er merket med 71. Bod er påvist av eier og merket med seksjonsnummer/andelsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass ute på fellesparkering for borettslaget. Plassen er ca. 230 cm. bred og er merket 97. Det er montert elbillader på plassen. Plassen er påvist av eier.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bad og nye flater i 2022.

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)
Boligbygg med flere boenheter	62	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Sadia Zaka	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	187	196		85	15113 m ²	Planinnsyn	Eiet

Adresse

Geviret 71

Hjemmelshaver

Zaka Sadia

Kommentar

Det er ikke kjent om seksjonen/andelen har fellesgjeld.

Eierandel

69 / 6909

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Bjørndal i Oslo. Kort vei til marka, idrettsanlegg, skoler og barnehager. Godt utbygget kollektivtilbud med bussforbindelse. Nærmeste matforretning er Rema Bjørndal.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-3068.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	10.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, 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/VC1165>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørsvika	
Oppdragsnr.	
1002250274	

Selger 1 navn
Sadia Zaka

Gateadresse	
Gevret 71	

Poststed	Postnr
OSLO	1270

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

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

14

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250274

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

I 2020 var det vannlekkasje fra leiligheten over, som skyldtes at radiatoren på badet i leiligheten over oss hadde en skade/lekkasje. Skaden i min leiligheten ble utbedret gjennom sameiets bygningsforsikring. I 2022 ble det oppdaget vannlekkasje/skade på badet, med den følge at det kom vann inn til leiligheten under oss. Dette skyldtes antakelig gamle vannrør. Badet ble derfor totalrenovert i regi av eier i 2022.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert i mars/april 2022. Alt av dokumentasjon er lastet opp på boligmappa.no, inkludert FDV dokumentasjon, pristilbud, fakturaer o.l. Lampe over speil/servant på badet ble byttet i 2025 av Rett Elektro. Dokumentasjon er lastet opp på boligmappa.no.

Arbeid utført av

Sofienberg Bygg AS

Filer

[Bad_pristilbud.pdf](#)

[Faktura 1_bad_2022.pdf](#)

[Slutfaktura_bad_2022.pdf](#)

[Geviret 71_skjultanlegg vegger.pdf](#)

[FDV Sofienberg Bygg.pdf](#)

[FDV Sofienberg Rør.pdf](#)

[Vatromsdokumentasjon ns3600.xlsx](#)

[FDV Sofienberg Elektro.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert i 2022 av Sofienberg Bygg AS, jfr. dokumentasjon lastet opp på boligmappa.no.

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, kun av faglært

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert, og vannrørene til kjøkkenet vegg i vegg med badet ble byttet ut.

Arbeid utført av

Sofienberg Bygg AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2022 oppsto det lekkasje fra fjernvarmeanlegget som er plassert skjult i taket over entreen. Dette var rør/anlegg som var knyttet til leiligheten over oss. Skaden ble utbedret gjennom sameiets bygningsforsikring.

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

På balkongen, helt ytterst og øverst på betongveggen, er det en liten sprekk. Skaden ble meldt inn til sameiet i mai 2024 og bilder ble også vedlagt, men er ikke blitt fulgt opp av sameiet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere leietaker hadde sølt noe mat/fett bak den nederste skuffen på kjøkkenet, og dette utviklet seg til mugg. Ble vasket bort med klorin da det ble oppdaget. I mars 2025 fikk eier mistanke om mugg i sideluken til vinduet på hovedsoverommet. Vaktmester kom innom og foretok en kontroll, og mente det ikke var noen tegn til hverken råte eller sopp, men at det hadde samlet seg opp støv og skitt. Sideluken ble vasket av eier med klorin.

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SZ

2

Document reference: 1002250274

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	1) I forbindelse med totalrenovering av badet i 2022 ble elektrikerarbeid utført av Sofienberg Bygg AS. Dokumentasjon på dette finnes på boligmappe.no. 2) I 2022 ble det utført diverse elektrikerarbeid av Rett Elektro, som montering av taklamper i stue/kjøkken og det minste soverommet, dimmere, belysning over kjøkkenvasken, og bytte av diverse deksler til stikk-kontakter. Det ble avtalt fastpris/honorar for oppdraget, og det finnes derfor ikke spesifisert faktura. 3) I 2025 ble belysning over speil/vask byttet, samt lampe på balkongen ble byttet, av Rett Elektro. 4) To lamper i entreen er installert av eiers ektefelle 5) Dekselet/boksen til dørklokka inne i leiligheten er blitt byttet av eier selv. 6) Kjøkkenheten ble byttet i 2014 av Ventfiks.
Arbeid utført av	Sofienberg Bygg AS, Rett Elektro, Ventfiks

Filer

[IMG_6422.jpeg](#)

[IMG_6420.jpeg](#)

[Kjøkkenhette_2016_faktura.pdf](#)

[FDV Sofienberg Elektro.pdf](#)

[Faktura- Geviret 71.pdf](#)

[Rapport fra risikovurdering.pdf](#)

[Rapport fra sluttkontroll.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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Elbil-lader ble installert i 2023: Elbil-lader ble bestilt via leverandør som sameiet hadde avtale med, som den gang var Circle K, og som sto for installeringen.

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, tømmerarbeid 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	Markise på balkongen installert av Markisemannen sommeren 2024. Elbil-lader installert via Circle K, som hadde inngått en avtale med sameiet om installering av elbil-ladere og lading.
Arbeid utført av	Markisemannen/HD Solskjerming AS, Circle K

Filer

[Faktura_1_Markise.pdf](#)

[Faktura_2_Markise_2024.pdf](#)

[Faktura_elbillader_2023.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det finnes antakelig skaderapporter fra de to skadene som ble utbedret i regi av sameiets bygningsforsikring, som styret i sameiet har/kan få tilgang til. Tilstandsrapport for leiligheten vil bli innhentet ifm. salg av eiendommen (fra Erik Øyum, Taksthuset).

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjenner ikke til noen konkrete vedtak eller forslag per idag, men det er behov for en del vedlikehold i sameiet, og det kan innebære at felleskostnadene øker.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært noen tilfeller av faraomaur og kakerlakker, som er blitt fulgt opp av sameiet, gjennom skadedyrkontrollen/skadedyrfirma.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250274

Tilleggs kommentar

1) Dersom det er behov for å slå av fjernvarmen i leiligheten, f.eks. ifm. oppussing/bytte av radiatorer, er det mulighet for dette i leiligheten under. Vaktmester/styret har oversikt over dette. 2) Sidelukene på soveromsvinduene bør rengjøres jevnlig for å unngå at støv/skitt samler seg opp. 3) Yale Doorman må nullstilles/resettes av ny eier - Brukerveiledning er lastet opp på boligmappa.no. 4) Røykvarsler/branddetektor i entre/stue er tilknyttet sameiets brannvarslingsanlegg. 5) Røykvarsler på soverommene er tilknyttet boligalarm fra Verisure. Eier vil si opp boligalarmen før overtakelse, og utstyret vil bli fjernet av Verisure, herunder også røykvarslerne på soverommene. Ved behov/nødvendighet må ny eier selv installere røykvarsler på soverommene.

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 oppgjør oppdrag 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 oppgjør oppdrag 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sadia Zaka	d29bf4c1ee20d60e27a63 0b91fc5be7bc3e8b636	09.09.2025 20:45:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250274

- 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>

Årsberetning 2024

Geviret boligsameie

Org.nr. 971 280 271

1. TILLITSVALGTE

A) Styret:

Leder	Sarp Ülker	G 82	på valg (2025)
Styremedlem	Hanan Ahmed	G 38	på valg (2025)
Styremedlem	Kiren Ali Iversen	G 68	på valg (2025)

B) Varamedlemmer: Tahira Ali Geviret 46 og Khoram Geviret 85 på valg (2025)

C) Dugnadskomite: Thorkild Aschehoug, Trond Løvmyr

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er S & J Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er Statsautorisert revisor Arild S. Skipperud i Vidi Revisjon AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 971 280 271
Sameiet består av 97 eierseksjoner som alle benyttes til boligformål.

Med eierseksjon forstås en leilighet der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere.

Sameiet er eier av tomten som ligger i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 187 / 196.

Sameiet har innarbeidet rutiner for å forebygge forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet og religion, og det oppfordres til fordeling herom når styre, komiteer og utvalg skal velges.

Sameiets styre består av 1 kvinne og 2 menn. Styret opplever at samarbeidet i styret og med de øvrige sameierne fungerer tilfredsstillende både administrativt og praktisk, spesielt i forbindelse med dugnader.

Da sameiet ikke har ansatte er det ikke naturlig å kommentere arbeidsmiljøet.

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

4. VIFTER / VENTILASJONSANLEGG

Løvmyr Vaktmestertjenester AS har løpende ettersyn med ventilasjonsanlegget. Dersom noen fortsatt ikke bruker motoren, dvs. at de har feil kjøkkenvifte, må det gis beskjed til styret omgående. Bygningsforsikringen vil ikke dekke eventuelle fukt- råteskader og lignende som følge av at motoren ikke benyttes. Dersom det kommer skade på tilstøtende leiligheter grunnet dette kan den som ikke bruker motoren bli erstatningsansvarlig.

Det er viktig at styret omgående får beskjed dersom det oppdages feil på avtrekket.

5. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Beskrivelse av de største vedlikeholdstiltakene i 2024:

- Rehabilitering av gavlvegger 2
- Vinduer/utgangsdører (3 vinduer/ utgangsdører 20/balkongdør-stue vindu 27/kjøkkenvindu)
- Installasjon av fiber nett i hele sameie
- Utbedring av skadedyr
- Kontroll av brannsikkerhet i alle leiligheter, utdeling av brannslukningsutstyr.
- Flere lekkasjer hos beboere, der vedlikeholds reglene ikke er fulgt.
- Fretex kontaineren på plass ved parkerings plass
- Fornyelse/endring av gamle avtaler og tjenester.
- Sirkulasjonspumper
- Vedlikeholdt trapper bygg 3
- Ventilasjonsrens og vedlikehold samtlige leiligheter gjennomført

6. HMS

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for boligselskap. Sameiet skal derfor oppebære et internkontrollsystem. Dette innebærer kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/ eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som de har til å holde det elektriske anlegget og utstyret i orden eller gjeldende lov og forskrift. Det er inngått årlig serviceavtale med Norsk Brannvern AS som er fulgt opp i 2024. I avtalen inngår en årlig kontroll av leilighetene, slik at sameiet tilfredsstillter HMS kravene. Styret minner om at eierne av leilighetene er ansvarlig for at brann utstyret er i orden i henhold til lov og forskrift.

7. BRANNVARSLINGSANLEGG

Sameiet har avtale med Honeywell Life Saftey AS og Norsk Brannvern AS om kontroll og oppfølging av brannvarslingsanlegget.

Å bryte plomberingen på en av branndetektorene vil koste betydelig, men verst vil det utsette de som er ment å skulle sikres av branndektoren for betydelig risiko.

8. FORSIKRING

Sameiets forsikringsselskap er Gjensidige Forsikring, forsikringsnr. 86746093.

Bygningsmassen er fullverdiforsikret, som betyr at det er forsikringsselskapet som har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning til samme standard og størrelse.

Premiehistorikk: 2013 = kr 284 000, 2014 = kr 320 000, 2015 = kr 341 000, 2016= kr 259 000, 2017 = kr 195 000, 2018 = kr 217.300, 2019=kr 259 184, 2020= kr 295 000, 2021= kr 324 749, 2022= kr 267 184, 2023= kr 412 814, 455 823 for 2024 og det antas at det blir 478 508 for 2025.

Kundeutbytte 2022 kr 37 746

Kundeutbytte 2023 kr 41 091

Kundeutbytte 2024 kr 45 239

9. VAKTMESTER

Sameiet kjøper vaktmestertjenester hos Løvmyr Vaktmestertjenester AS og har gjort det gjennom flere år. Vaktmestertjenestene innbefatter daglig drift og vedlikehold av bygningene, i tillegg vedlikehold av alle tekniske installasjoner som låsesystemer, varmeanlegg, ventilasjonsanlegget mv.

Sameiet har inngått avtaler om snøbrøyting, strøing ol. for Bjørntun Borettslag, Preståsen Boligsameie, Solbakken I Boligsameie og Eierseksjonssameiet Solbakken 2. Avtalene gjelder for 1 år av gangen inntil de sies opp, og fakturering skjer årlig etterskuddsvis.

10. BREDBÅND/INTERNETT

Ny avtale inngått med Home Net/GlobalConnect fra 01.07.2023 om levering av fiber.

11. Utleie

Per 31.12.2024 er det ca 48 utleieboliger, av disse eies 6 av Oslo kommune, Boligbedriften. Huseier er ansvarlig for å informere leietaker om husordensregler og vedtekter. Leietaker er forpliktet til å følge sameiets vedtekter og husordensregler i perioden leiligheten er til leietakers disposisjon. Huseier skal informere styret om hvem som er leietakere til enhver tid.

12. Nøkler / Skilt

Bestilling av nøkler til fellesområdene rettes til styret på www.geviret.lettstyrt.no – Kontakt. Det er en systemnøkkel til kjeller, søppel-hus, barnevogn-bod og bommene inn på tunet.

13. Parkering

Sameiet har avtale med P-Service AS som drifter og kontrollerer parkeringsanlegget. P-Service AS har ansvaret for administrativ oppfølging av ilagte kontrollavgifter og borttauinger.

Parkering i gjesteparkeringen er for gjester og kortidsbesøkende. Parkering i gjesteparkeringen er tillatt i maks 3 døgn uavhengig om kjøretøyet har vært flyttet eller benyttet i mellomtiden. Gjester og kortidsbesøkende inntil 3 døgn har ikke behov for parkeringskort.

Gjester som skal parkere utover 3 døgn kan søke styret om dispensasjon. Parkering er forbudt for beboere og naboer.

Sameiet har avtale med Stanley Security som drifter overvåkningsanlegget ved parkeringsplassene og garasjeanlegget, samt overvåkning av kjeller- og bodområder.

Ladetjenester elbil blir tatt over av Flexibility AS. De blir ansvarlig for drift og vedlikehold av alle ladere, kjøp og gitt tjenester.

14. Styrets arbeid

Styret har avholdt jevnlig styremøter i perioden 24.04.2024– 10.04.2025. Det har vært møter med forretningsfører, entreprenører og håndverkere i forbindelse med diverse anbud, og oppfølging av pågående prosjekter, samt at styret hatt flere interne telefonmøter. Det er lagt ut flere informasjonsinnlegg på oppslagstavla på lettstyrt. Styrets medlemmer har vært tilgjengelige for sameierne og beboerne, og det er mottatt endel henvendelser. For det meste har henvendelsene vært relatert til spørsmål om parkeringsplasser, skadedyr, klager på støy og forsøpling fra andre naboer, samt utlevering av nøkler med mere.

Styret har vært i kontakt med beboere som opplever lekkasjer, vedlikeholds svikt og/eller vedlikeholdsbehov. Oppfølging av disse samt forsikringssaker.

Styret har fortsatt arbeidet med å sikre de interne kontrollrutinene, herunder de som ble innført i 2015, ved bl.a. følgende tiltak:

- To styremedlemmer godkjenner alle kostnader
- Alle skriftlige samtaler som foregår til og fra styret via geviret.lettstyrt.no er tilgjengelig for alle i styret.

Styret har hatt fokus på vedlikehold av sameiets bygninger og utearealer som vil resultere i forslag til utbedringer i 2019 og årene fremover.

15. DUGNAD OG VELFERD

Sameiets tradisjon med 2 dugnader (vår / høst) er også i år gjennomført. Oppmøtet har vært greit og de viktigste gjøremålene ble fullført. Minner om at kravet til dugnadsinnsats er 5 timer per husstand per dugnad, jfr. vedtektenes § 17.

Styret retter en stor takk til alle som deltok på dugnadene og innsatsen som ble ytt.

16. SØPPEL

Som alle vet gjelder kildesortering for alle beboere i vårt sameie. Det er de kommunale myndigheter som har vedtatt kildesortering. Det vil si at det kun er de grønne (til mat) og de blå (til plast) posene som skal benyttes når søppel skal kastes. Her må mange av oss bli flinkere!

Det er enda noen slepphendte sjeler i sameiet vårt som medfører ekstraarbeid for vaktmesteren vår, og som igjen påfører sameiet ekstrakostnader. Alle beboere må bli flinkere til å si fra når vi ser noen som forsøpler, og styret minner om at det ikke er lov til å sette fra seg møbler og lignende avfall i kjellere. Slikt søppel må den enkelte beboer selv sørge for å kjøre til Grønmo avfallsanlegg.

17. KLOAKK / PUMPEKUM

Blokkene i sameiet er bygd på fjellgrunn og av den grunn ble det satt inn kloakkpumper som får kloakken videre. Av hensyn til pumpene må alle beboere være forsiktige med hva som kastes i toalettet. KLUTER, FILLER, VÅTSERVIETTER, BIND, PLASTEMBALLASJE, OSV må ikke kastes i toalettet. Service på pumpene koster mye og sameiet betaler hvert år store beløp for å holde pumpene operative.

V E D T E K T E R

for

Geviret Boligsameie

(org.nr. 971 280 271)

Vedtatt på årsmøte 24.04.2024
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Sameiets navn, organisering, formål og sameierbrøk

1-1 Navn, organisering og formål

Sameiets navn er Geviret Boligsameie.

Sameiet består av 97 boligseksjoner på eiendommen gnr. 187, bnr. 196 i Oslo kommune i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring datert 8. februar 1990.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

1-2 Sameierbrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt etter antall kvadratmeter.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner

som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Vedvarende korttidsutleie av egen boligseksjon som ledd i næringsvirksomhet er i strid med bruksenhetens fastsatte formål og ikke tillatt.

(5) Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(6) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Bruk av garasjene

Garasjene kan ikke leies/lånes ut til andre enn beboere i Geviret Boligsameie. Garasjene kan kun benyttes i tråd med det vanlige formålet, og det kan ikke drives verksted- eller næringsvirksomhet.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Det gis ikke anledning til dyrehold verken i egne seksjoner, eller på sameiets fellesareal. Brukeren av seksjonen kan imidlertid holde dyr i seksjonen dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold, utskifting og endringer

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og radiatorer
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker og innvendige dører med karmer
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
 - j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen
- (2) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- (4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.
- (6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (7) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.
- (8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten ligger på sameiet etter punkt 4-3 nedenfor.
- (9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (10) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- (11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter punkt 4-1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier, jf. punkt 4-1. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, anlegg og utstyr, herunder felles anlegg for fjernvarme, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Utskifting av dører inn til seksjonene samt vinduer i fellesareal påhviler sameiet.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(6) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(7) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(8) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(9) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-4 Felles anlegg for fjernvarme

(1) Sameiet er ansvarlig for vedlikehold og nødvendig utskifting av felles anlegg for fjernvarme med rør og koblinger.

(2) Seksjonseier plikter straks å varsle styret dersom det oppstår synlig brist, lekkasje eller rustdannelse i felles anlegg for fjernvarme med rør og koblinger.

4-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Endringer og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som skyldes seksjonseiers uaktomhet eller manglende oppfølging av vedlikeholdsplikten etter punkt 4-1, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29.

5-2 Kostnader til garasjene

Utgifter til vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider på garasjene skal fordeles på de seksjonseierne som eier garasjene.

5-3 Betaling av felleskostnader

(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5-5 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

Pantekravet 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. Dugnad, frakobling av branndetektor og forsøpling av fellesareal

6-1 Dugnad

(1) De årlige dugnadene i sameiet avholdes til fastlagte perioder. Vårdugnaden vil finne sted to sammenhengende dager i løpet av perioden uke 17 og senest innen 14 mai. Høstdugnaden vil finne sted første helg etter høstferie hvert år. Styret innkaller til dugnad senest 2 måneder før dugnaden.

(2) Hver seksjonseier innbetaler et månedlig beløp på NOK 400 fom 01.07.2024 sammen med felleskostnadene som skal benyttes til dugnadsformål, dvs mindre vedlikeholdsarbeider, redskaper mv.

(3) De av seksjonseierne som deltar på dugnad blir godskrevet med NOK 2.400 pr. dugnad. Krav til dugnadsinnsats settes til fem timer pr. husstand pr. dugnad. Alternativt må det utføres et på forhånd avtalt dugnadsarbeid i uken forut for dugnaden.

6-2 Frakobling av branndetektor

Ved brudd på plombering av branndetektor tilkommer kostnadene for ny detektor eier av leiligheten.

6-3 Forsøpling av fellesareal

Den som forsøpler inne på sameiets eiendom vil måtte dekke alle omkostninger ved fjerning av avfallet.

7. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlattelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. vedtektenes punkt 7-2.

7-2 Pålegg om salg

(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse

Dersom 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til tre andre medlemmer, samt 0-2 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styreleder, styremedlem og varamedlem i sameiet kan ikke være leverandør til eller ansatt i sameiet.

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-6 Inhabilitet

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Forretningsfører, regnskapsførsel og revisjon

9-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

10-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

10-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



HUSORDENSREGLER

GEVIRET BOLIGSAMEIE

Sist endret juni 2021

1. Ansvar

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden, og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side, er et vesentlig bidrag til godt bomiljø.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl 21:00 til kl 08:00 skal beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale, karaoke og musikk på terrassene og balkongene, samt smelling av dører, høylytt snakking på svalgangene og sparking av ball på fotballbanen vil forstyrre beboerne i et stort omfang.»

2. Midlertidige husordensregler

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler, som må vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Kontaktinformasjon og henvendelser

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør i første omgang løses internt.

Styret kontaktes skriftlig på www.geviret.lettstyr.no eller ved bruk av styrets postkasse. Forretningsfører kontaktes på mail post@sjeiendom.no

6. Balkonger og terrasse

Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å ha parabolantenn, trampoline, paviljonger/telt eller lignende installasjoner synlig på balkonger og terrasser.

4. Vann- og avløpsanlegg

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalett-papir må ikke kastes i toalettet.

Blomsterkasser og lignende skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

5. Ro og orden

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.

Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og

balkongene.

HUSK BRANNFAREN.

For å bevare fasaden, jf vedtektenes § 22 skal alle markiser som settes opp være like og godkjennes av styret før de settes opp.

7. Svalgangene

Av hensyn til adkomst til inngangene og rømningsveier ved brann, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående på svalgangene. Sykler, barnevogner mv. plasseres på anvist plass eller i sykkelbod, og sportsutstyr o.l. i bodene.

Det er forbudt å sette igjen husholdningsavfall utendørs, både på balkong og svalgang. Dette kastes i søppelbodene.

8. Oppussing, vedlikehold og endringer i seksjonene

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller andre endringer i sameiets felles anlegg, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftmessig for å hindre støy.

Kjøkkenviften må være i drift og filteret må holdes rent. Dersom noen fortsatt ikke bruker motoren, dvs. at de har feil kjøkkenvifte, må det gis beskjed til styret omgående. Bygningsforsikringen vil ikke dekke eventuelle fukt- råteskader og lignende som følge av at motoren ikke benyttes. Dersom det kommer

skade på tilstøtende leiligheter grunnet dette kan den som ikke bruker motoren bli erstatningsansvarlig. Det er viktig at styret omgående får beskjed dersom det oppdages feil på avtrekket. Avtrekkshette må ikke byttes uten styrets samtykke.

9. Kjøring på fellesområdet

Unødvendig kjøring og parkering i boligområdet er forbudt.

Må kjøring foretas, skal man kjøre i gangfart. Maksimum parkeringstid/avlesingstid er satt til 15 minutter. Etter dette kan borttauingsfirma fjerne biler for eiers egen risiko og kostnad. Tomgangskjøring inne på tunet er ikke tillatt.

Mellom 23⁰⁰ og 06⁰⁰ er det ikke tillatt med noen form for kjøretøy på tunet.

TA HENSYN TIL NABOENE

10. Parkering

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser.

Det er forbudt å parkere/oppbevare uregistrerte kjøretøyer på sameiets parkeringsplasser og fellesareal. Dette hindrer snømåking og normalt vedlikehold av parkeringsplassen, og er til sjenanse for andre brukere av parkeringsplassen og sameiets beboere for øvrig. Uregistrerte kjøretøyer og vrak utgjør også en sikkerhetsrisiko i sameiet. Styret kan ved brudd på reglene få det uregistrerte kjøretøyet fjernet for eiers regning og risiko.



11. Brannvern

Brannvarselsutstyr i leiligheten må ikke demonteres. Hvis brudd oppstår kobles hele brannvarslingssystemet ut av funksjon. Kostnader som oppstår p.g.a. hærverk på brannvarslingssystemet, vil bli heftet den enkelte sameier.

12. Nøkler

Systemnøkler:
Systemnøkler er for søppelhus, og felles boder.
Pris: kr 1 000,- per nøkkel.

Brannsikringsskap nøkkel:
Pris kr 150 per nøkkel

Styret kan endre prisen i samsvar med gjeldende prisendringer.

13. Kildesortering og forsøpling

Det står utplassert containere for husholdningsavfall i søppelhusene. Matavfall skal i grønne poser, plastemballasje skal i blå poser og restavfall skal i vanlige bæreposer.

Det er forbudt å benytte store svarte søppelsekker for kasting av søppel i søppelhuset. Dette må medbringes til gjenbruksstasjon jfr. avsnittet nedenfor.

Elektriske gjenstander, møbler, andre store gjenstander eller annet som ikke er betegnet som husholdningsavfall skal kastes på gjenbruksstasjon. Dette skal ikke plasseres på fellesområder som boder, ganger, søppelrom mv.



Nabolagsprofil

Geviret 71

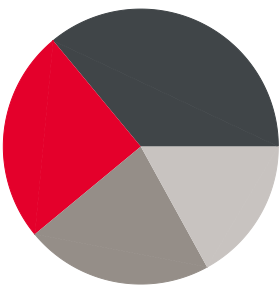
Offentlig transport

 Mina Beiteplukks vei Linje 72	0 min  0 km
 Hauketo stasjon Linje L2, L2x	6 min  3.8 km
 Mortensrud Linje 2, 3	6 min  4 km
 Ljabru Linje 13, 19	6 min  4.1 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min  13.1 km

Skoler

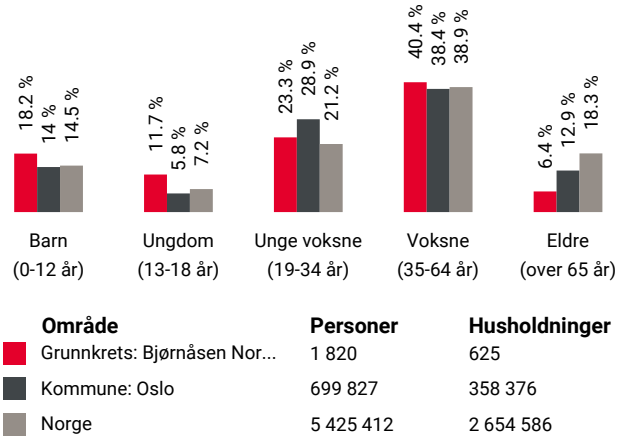
Seterbråten skole (1-7 kl.) 343 elever, 18 klasser	10 min  0.7 km
Bjørndal skole (1-7 kl.) 371 elever, 20 klasser	12 min  0.9 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 180 elever, 10 klasser	20 min  1.5 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 35 klasser	8 min  0.6 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min  0.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Aldersfordeling



Barnehager

Bjørnåsen barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min  0.2 km
Slime Gård barnehage (0-5 år) 69 barn	6 min  0.5 km
Njordet barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min  0.5 km

Dagligvare

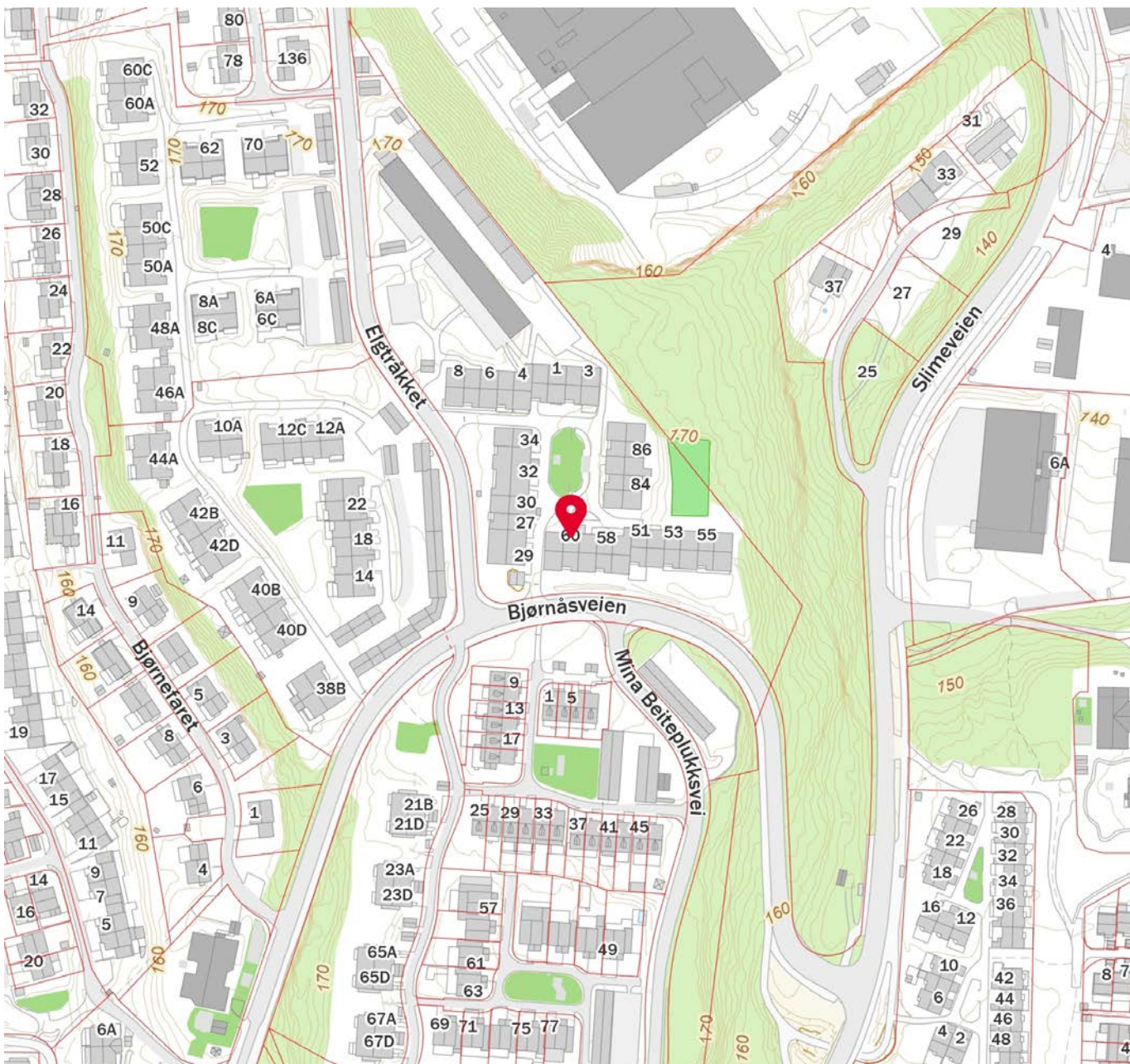
Rema 1000 Bjørndal Post i butikk, PostNord	7 min  0.6 km
Coop Extra Bjørndal PostNord	12 min  0.8 km

Sport

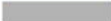
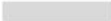
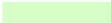
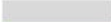
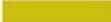
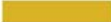
 Søndre Nordstrand videregående Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min  0.5 km
 Bjørndal idrettspark Ballspill, basket, fotball, friidrett, t...	9 min  0.7 km
 Fresh Fitness Hauketo	5 min 
 Sport og Mosjon	6 min 

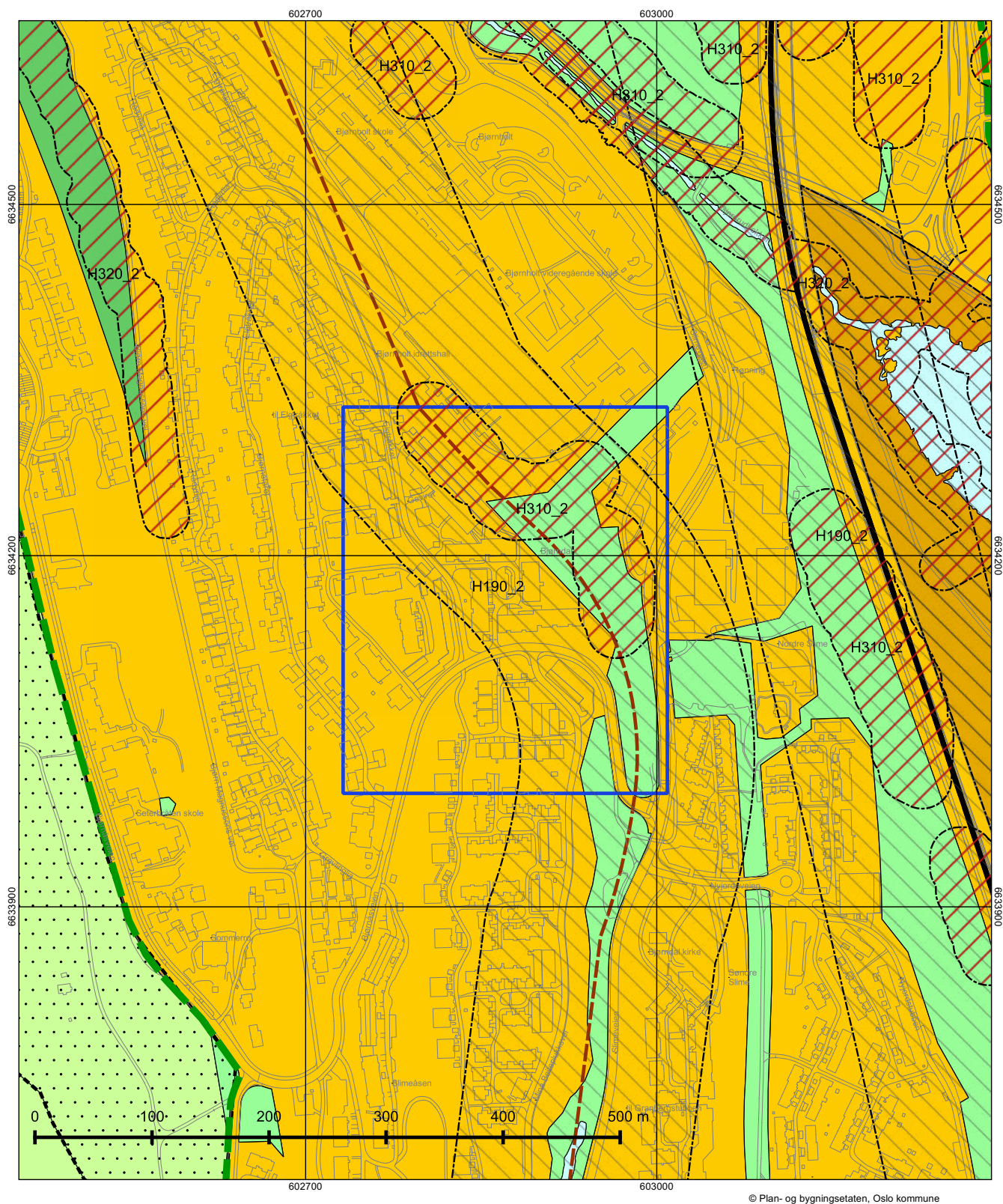


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	121 - Forretning og kontor
	149 - Offentlig/allmennyttig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	73 - Felles gangareal
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Dato: 03.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331152/86518402
Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Geviret 71
1270 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca Gravador**Telefon:** 991 00 168
E-post: blanca.gravador@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