

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004
E-post lars.berge@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 44 333,-
Omkostn.: Kr 310 662,-
Total ink omk.: Kr 12 354 995,-
Felleskostn.: Kr 4 259,-
Selger: Stian Davidsen
Tone Mari Gurskevik

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1919
BRA-i/BRA Total 107/107 kvm
Tomtstr.: 7911 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 236, bnr. 104
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1006250089

Deres nye
drømmehjem?

Velkommen til Simensbrekka 28!

Innerst i en blindvei, i tilknytning til skogen mot Ekeberg, ligger en helt unik og tilbaketrukket bolig fra 1919, fordelt over tre innholdsrike etasjer. Her bor du i et fredelig og familievennlig område med enkel tilgang til både natur, byliv og gode skoler. Boligen har tilgang til en stor, solrik terrasse og frodig hage med frukttrær og bærbusker. Dette er et hjem som kombinerer klassisk sjarm med moderne komfort!

- Kort oppsummert:
- P-plass
 - Betydelig oppusset for å fremme original atmosfære og sjarm
 - Stor, sosial åpen stue- og kjøkkenløsning med høy standard
 - Nytt, lekkert kjøkken fra 2024 med eksklusive, integrerte hvitevarer og spesialbygde eikefronter
 - Stort, delikat bad
 - Kort vei til sentrum og gode turmuligheter
 - Veldrevet og sosialt sameie



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen54

Tilstandsrapport73

Egenerklæring96

Energiattest 183

Nabolagsprofil..... 190

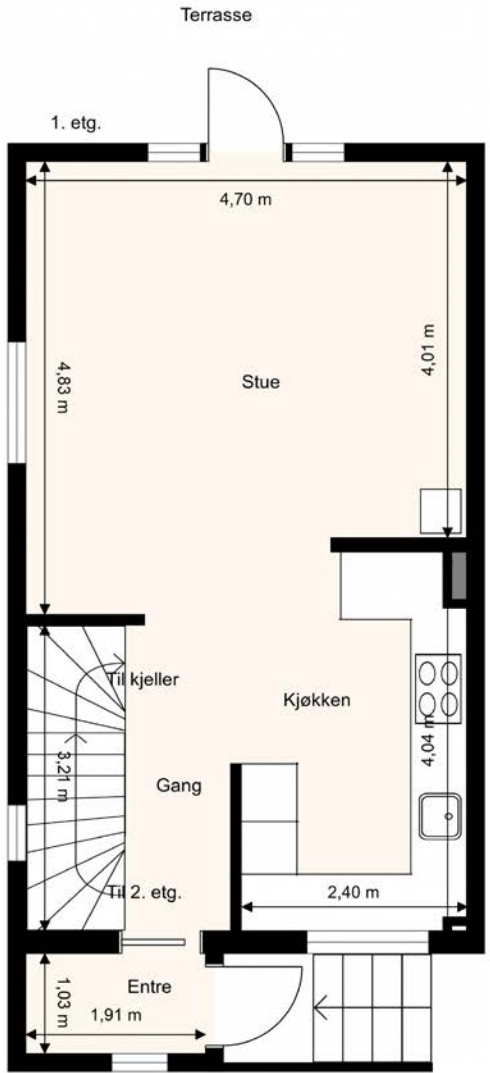
Forbrukerinformasjon 197

Budskjema 198

Plantegning

1. etasje

Rune Kristiansen Takst AS
Simensbrekka 28. Oppdrag nr: 25058

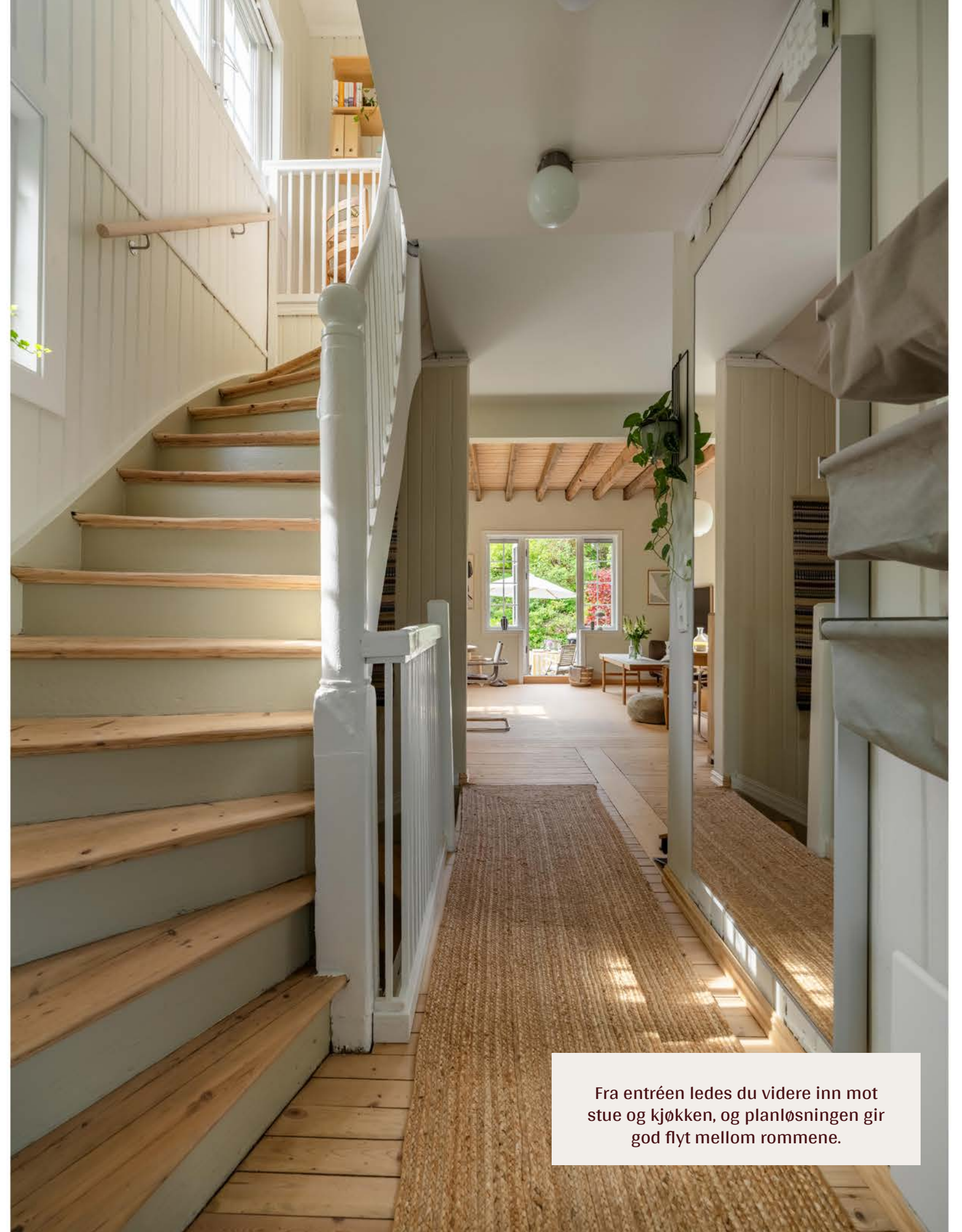


Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

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





Fra entréen ledes du videre inn mot stue og kjøkken, og planløsningen gir god flyt mellom rommene.



Her får du en flott kombinasjon av original sjel og funksjonelle løsninger.

Sosial stue

Lys og innbydende stue med store vinduer og doble dører ut til hagen, som gjør at grensene mellom inne og ute viskes ut i sommerhalvåret. De synlige bjelkene i himlingen og de lyse tregulvene skaper en lun og tidløs atmosfære.





Fra stuen har du direkte utgang til terrasse og hage, noe som utvider oppholdsarealet.

Uteområdet

Uteområdet til Simensbrekka 28 er noe helt for seg selv. Hagen er grønn, innholdsrik og skjermet - perfekt for både avslapning og lek. Her finner du frukttrær, bærbusker og velstelte bed som gir både sjarm og nytte. Den romslige treterrassen har god plass til spisebord, loungemøbler og grill - en naturlig forlengelse av stuen når været tillater det.







HILMA AF KLINT
ABSTRACT PICTURES



Stuen utmerker seg med sin gjennomarbeidede materialbruk og unike romfølelse.

Spisegruppe

Spisegruppet finner sin idelle plass i en naturlig del av rommet.
Samle venner og familie til hyggelige lag!





Store sprossevinduer slipper inn rikelig med naturlig lys.

Lekkert kjøkken

Kjøkkenet ble totalrenovert i 2024 og byr på smakfulle løsninger som forener funksjon med stil - med spesialbygde eikefronter, kompositt benkeplate og integrerte hvitevarer. Den åpne kjøkken- og stueløsningen gir naturlig flyt i hverdagen, og rommets utforming innbyr til både matlaging, samvær og ro.

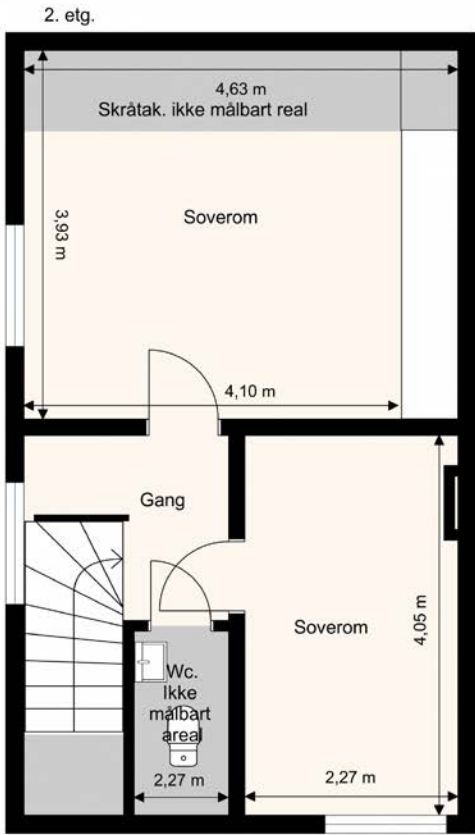




Plantegning

2. etasje

Rune Kristiansen Takst AS
Simensbrekka 28. Oppdrag nr: 25058



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

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

Fredeilig og funksjonell sone



Praktisk toalettrom

Et praktisk separat toalett er plassert i denne etasjen – en ekstra komfort i hverdagen, særlig for familier.





Etasjen består av to gode soverom.

Innbydende hovedsoverom

Hovedsoverommet er romslig og har spesialtilpasset garderobeløsning fra 2021 – både praktisk og stilrent integrert. Store vinduer slipper inn rikelig med dagslys og skaper en behagelig atmosfære gjennom hele dagen. Rommet har skråtak som gir karakter og en hyggelig, intim atmosfære.





Her kan en god natts søvn nytes!

Soverom 2

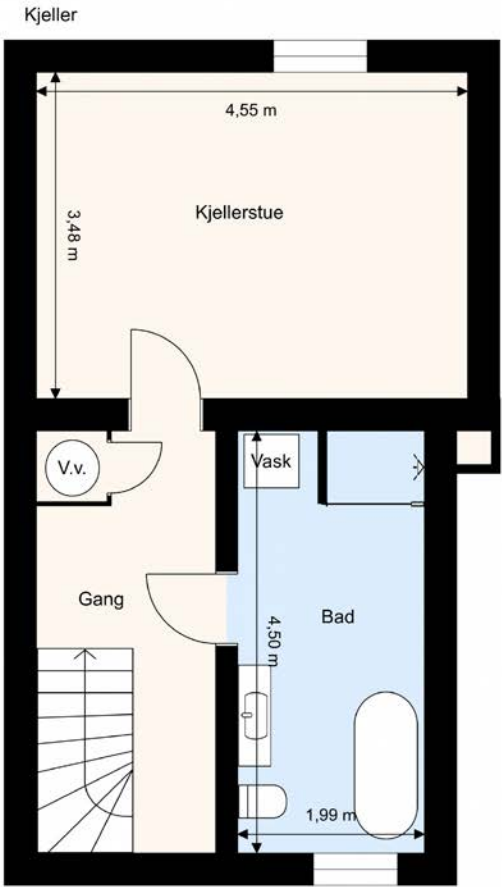
Det andre soverommet er lyst og innbydende, og egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. God takhøyde og stort vindu gir en luftig følelse. Her er det god plass til både seng, skap og lek.



Plantegning

Kjelleretg.

Rune Kristiansen Takst AS
Simensbrekka 28. Oppdrag nr: 25058



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innvegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

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





Stor, stilren kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold)

Kjellerstue

Den romslige kjellerstuen (ikke godkjent for varig opphold) er innredet med lyse flater, panelvegger, flislagt gulv med varmekabler, samt moderne finerhimling og kontrastvegg. Rommet har også blitt brukt av selger som ekstra stue og soverom.

Flere av naboene har søkt bruksendring og gjort om dette rommet til både ett og to soverom. Opprinnelig var det også vindu på vegg bak tv'en.





Badet ble pusset opp i 2014 av fagfolk, og fremstår moderne og delikat.

Delikat baderom

Kjelleretasjen huser også et lekkert og funksjonelt bad fra 2014, med dusjhjørne, frittstående badekar, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det god oppbevaringsplass og et smart lite arbeidsområde under trappen. En allsidig etasje med mye bruksverdi!







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²
BRA totalt: 107 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 36 m² Trapperom, bad/vaskerom, kjellerstue
1. etasje
BRA-i: 41 m² Entré, stue, kjøkken, gang
2. etasje
BRA-i: 30 m² Trapperom, 2 soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I 2. etg. er det i tillegg til oppgitte rom, et separat toalett.
Dette rommet har for lite takhøyde til å være et målbart areal.
Det blir derfor ikke satt opp i rominndelingen for 2. etg.

Takhøyde i stuen i 1. etg. er målt til ca. 262 cm.
Takhøyde i kjellerstue er målt til ca. 215 cm.

Kjellerstue er opprinnelig byggemeldt/godkjent som bod.
Den blir i dag benyttet som en kjellerstue.
Med dagens planløsning har boligen ingen bod, og det er kun lagringsmulighet på loftet.
Kjellerstuen har et lite vindu, men dette er ikke godkjent som rømningsvei, eller gi nok dagslys for et rom for varig opphold, f.eks. kjellerstue.
Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7911 m²

Tomtebeskrivelse

Det presiseres av store deler av hagen på gavel siden ligger på sameiets tomt, jmf seksjoneringserklæringen vedlagt i prospektet. Vedlikehold av hagen, som beplantning, gressklipping, etc. blir utført av eier av denne seksjonen.

Beliggenhet

Rekkehusene i Simensbrekka ble bygget av arkitekten Harald Hals (1886-1959) på begynnelsen av 1900-tallet. På den tiden var det stor boligmangel i Oslo, og den unge arkitekten tegnet disse rekkehusene i Ekebergskrenten som en midlertidig løsning for de mange husløse.

Bydelen ligger ved foten av Ekebergåsen - et område som virkelig har løftet seg og blitt meget populært på rekordtid. Her finner man en blanding av nyetablerte boligblokker og de klassiske/sjarmerende murhusene som er bygd i kjent engelsk stil. Det vokser stadig fram nye butikker, gallerier og serveringssteder i det umiddelbare nærområdet og langs vannkanten på Sørenga/Bjørvika. Fra boligen er det kort vei til barnehager, skoler, kollektiv trafikk og alt man ellers trenger.

Området blir sentrum for en innovativ og spennende bydel ved fjorden. Det betyr at den nye bydelen får en sentral beliggenhet i et område der det satses mye for tiden. I Bjørvika har vi fått det nye

Munchmuseumet og den nye Havnepromenaden.

Et mangfold av idylliske parker og friarealer som Middelalderparken, Ruinparken, Skulpturparken i Ekebergskogen, urskogen langs Alnaelva, Vannspeilet, Svartdalsparken og Ekebergsletta innen gangavstand med fantastiske tur- og rekreasjonsarealer. Kort vei til restauranten med Oslos flotteste utsikt; Ekebergrestauranten og en av byens koseligste uteserveringer ved Ladegården.

Busslinjene 34, 70 og 74. Nærmeste bussholdeplass ligger bare noen minutters gange unna, samt nattbuss 19N. Trikkeholdeplass (Oslo Hospital) ligger 15 minutter unna.

Utsikten Grendehus ble pusset opp for få år siden og er en kjærkommen lokal møteplass i Skrenten. Her kan man delta på bl.a. hageskole, byttemarked, sykkelmekking, eller leie lokalet til barnebursdag eller andre private sammenkomster.

Skole og barnehage:
Eiendommen sokner og har gangavstand til Ekeberg barneskole med AKS. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Brannfjell ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Ekeberg:
Visste du at tuområdene på Ekeberg er hele 2/3 av størrelsen til storheter Central Park og Bygdøy, og fire ganger så stort som Frognerparken? Kilometerlange turløyper både på sommer- og vinterstid, Ekebergsletta med dyrepark og Norway Cup og Ekebergrestauranten med byens beste utsikt er bare noen av tilbudene. Ekebergparken med

turstier og skulpturer har allerede vært en stor suksess.

Sørenga:
Til Sørenga tar man seg enkelt via gangveier gjennom Middelalderparken, til fots eller på sykkel. Her kommer du i nærkontakt med Oslofjorden, enten du vil nyte en bedre middag på brygga, padle kajakk rundt øyene, avkoble i en av badstuflåtene, eller bade fra badeanlegget på Sørenga Sjøbad.

Middelalderparken:
Middelalderparken ble anlagt i år 2000 mellom Bjørvika og Ekebergskrenten. Her finnes mange ruiner og store 'kulturlag' under bakken fra svunne tider. Ved utbyggingen av Bjørvika vil dermed både Oslos eldste og Oslos nyeste 'arkitektur' kunne nytes side om side, fra høyst ulike epoker. Årlig har det blitt arrangert Middelalderfestivalen og tidligere Øyafestivalen her.

Etter mange år med jernbaneutbyggingen av Follobanen i området er det endelig tid for at Middelalderparken blir en offentlig park og et kulturvernområde igjen. Bane NOR har blant annet tilrettelagt terrenget ned mot vannspeilet og opparbeidet et amfi med sitteplasser, samt en aktivitetsplass. Her går også en hyggelig nyanlagt gangvei, og man kan spasere fra Simensbrekka til Oslobukta på ca. 20 minutter. Parallelt med dette arbeidet går nå tog gjennom ny betongtunnel med sju nye spor under Middelalderparken. Fordi spor er samlet under bakken og fordi bygg og parkering er revet, vil Middelalderparken, som er en indrefilet innen norsk arkeologi, få nær dobbelt så stort areal.

Nærområdets restauranter:
I området Vålerenga, Kampen og Gamlebyen finnes mer enn 15 restauranter, hvorav mange anerkjente. Rett bort i gata, i Svingen, ligger nye Felloni og Piersante restaurant og vinotek.

Smia Galleri på Vålerenga kombinerer mat med en smie i drift og metallkunst-utstillinger. Oslo Ladegård har uteservering i den idylliske barokkhagen. Sommerstid kan mat og drikke nytes med tærne i sjøen ved Operaen. På Kampen Bistro serveres husmannskost laget fra bunnen med gode råvarer i hjemmekoselige omgivelser.

Adkomst
Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid
- Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år), 7 min gange
- Kværnerdalen barnehage (0-5 år), 10 min gange
- Lille Ekeberg barnehage (1-5 år), 14 min gange

Skolekrets
- Ekeberg skole (1-7 kl.), 17 min gange
- Ryenberget skole (1-10 kl.), 18 min gange
- Gamlebyen skole (1-7 kl.), 18 min gange
- Jordal skole (8-10 kl.), 21 min gange
- Brannfjell skole (8-10 kl.), 5 min m/bil
- Etterstad videregående skole, 22 min gange
- Kongshavn videregående skole, 23 min gange

Offentlig kommunikasjon
- Simensbrekka bussholdeplass, 2 min gange
- Oslo Hospital trikkholdeplass, 13 min gange
- Ryen T-banestasjon, 21 min gange
- Oslo S, 8 min m/bil
- Oslo Gardermoen, 36 min m/bil

Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen Takst AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Taktekking
Takkonstruksjon i tre.
Tak tekket med takstein.
Taket ble lagt om i regi av sameiet i 1996.
Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler er taket kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.
Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av konstruksjonens alder.
Selger opplyser: Sameiets vedlikeholdsansvar: All ytre vedlikehold på boligene i sameiet og fellesområder.

Veggkonstruksjon
Yttervegger over terreng oppført i bindingsverk.
Utvendig kledd med stående trepanel.
Ytterkledning ble byttet i regi av sameiet i 1996.
Alle fasadene i sameiet ble malt i 2020.

Vinduer
I hovedsak vinduer med 2-lags isolerglass, samt ekstra utvendig glass, og med utenpåliggende sprusser.

2. etg: Vinduer fra 1991.
1. etg: Vinduer og balkongdør i stue fra 1996. Vindu i kjøkken fra 1991.
Ett vindu i gavlvegg fra 2013. Vindu i entre fra 2019.
Kjeller: Vindu i kjellerstue fra 2000-tallet. Vindu i bad fra 1991.

Dører
Ny hovedinngangsdør fra 2019.
Malt fyllingsdør med glassfelt.

Utvendige trapper
Nyere trapp i trekonstruksjon, fra 2019.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Vann i kjellergang mars 2024 etter feil på pumpe i overvannskum. Pumpe byttet og feil rettet gjennom borettslagets forsikring

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Ny kurs til komfyr og platetopp
Ny strømkabel soverom
Arbeid utført av Gnisten el installasjon as og

Elektrofil as

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

Innhold
Innerst i en blindvei i tilknytning til skogen ligger en helt unik og skjermet bolig. Drømmer du om et innbydende og flott familie hjem med parkeringsplass og hage i nærheten av byen? Dette innholdsrike rekkehusets tre plan byr på en gjennomtenkt og fleksibel planløsning, samt en høy standard som gjør det til et perfekt hjem for enhver familie.

Den frodige hagen som omkranser huset, ligger skjermet og solrikt til, og gir følelsen av å bo landlig – under 10 minutter med buss fra sentrum! Her finner du plomme-, morell og epletrær, bærbusker og nydelig beplantning, og selv om den ligger på sameiets tomt, er det selger som vedlikeholder og bruker den. Boligen har en fantastisk intern beliggenhet, og her kan du sole deg skjermet fra formiddag til kveld!

Lys og åpen førsteetasje med gjennomgående sjarm:
1.etasje i Simensbrekka 28 er både hjertet og navet i hjemmet - en gjennomført sosial sone med rom for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Her møtes du av en lys og innbydende stue med store vinduer og doble dører ut til hagen, som gjør at grensene mellom inne og ute viskes ut i sommerhalvåret. Selger har gjort flere grep for å hente frem boligens opprinnelige sjel og sjarm. Originale gulv og himling er hentet frem, slipt og behandlet og gir hjemmet særpreg og historisk

karakter, og skaper en lun og god atmosfære.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2024 og fremstår som både funksjonelt og estetisk gjennomført. Her finner du solide IKEA-skapskrog kombinert med spesialbygde eikefronter og en slitesterk kompositt benkeplate som gir en eksklusiv og tidløs følelse. Kjøkkenet harmonerer godt med resten av husets gjennomførte stil, og selv med toppmoderne design og eksklusive hvitevarer som platetopp og komfyr fra Smeg, er særpreg som teglstein og originale tregulv ivaretatt. Den åpne kjøkken- og stueløsningen gir naturlig flyt i hverdagen, og innbyr til både matlaging, samvær og ro.

Boligen har et praktisk vindfang for yttertøy, og trappeoppgangen binder etasjene sammen på en naturlig måte som understreker boligens helhetlige uttrykk.

I boligens innholdsrike 2.etasje finner du en fredelig og funksjonell sone med to soverom, kontorløsning og toalettrom. Hele etasjen er holdt i lyse, delikate farger, og nye tregulv gir et mykt og lett uttrykk. Det luftige hovedsoverommet ligger vendt mot hagen og har utsyn til frukttrærne. Rommet har skråtak som gir karakter og en hyggelig, intim atmosfære, og en stor, spesialtilpasset garderobeløsning fra 2021 sikrer skaplassen. Herfra er det også luke opp til det romslige loftet med god oppbevaringsplass.

Det andre soverommet er lyst og innbydende, og egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Også her er det god takhøyde, og et stort vindu med fin utsikt utover byen. Kontorplassen mellom rommene er luftig og har naturlig lysinnslipp fra vinduet. I tillegg finnes et koselig, praktisk, separat toalett – en ekstra komfort

i hverdagen.

Kjelleren er smakfullt oppusset og utformet med flere bruksområder og ulike soner i tankene. Her finner du en romslig gang med plass til oppbevaring, samt et koselig lite arbeidsområde under trappen.

Etasjen er velutnyttet og gjennomført med en behagelig, lys fargepalett og praktiske løsninger. Den romslige kjellerstuen er innredet med lyse flater, panelvegger, flislagt gulv med varmekabler, samt moderne finerhimling og kontrastvegg. Rommet har også blitt brukt av selger som ekstra stue og soverom. Det er viktig å merke seg at rommet ikke er godkjent som varig oppholdsrom, da det mangler rømningsvei og tilstrekkelig dagslys, men det fungerer godt som et hyggelig supplement til hovedetasjene. Flere av naboene i Simensbrekka med tilsvarende bolig har fått bruksendret og innredet kjelleren med både ett og to soverom. Opprinnelig var det også vindu på gavlveggen i kjellerstuen.

Kjelleretasjen huser også et lekkert og funksjonelt og romslig bad. Badet ble fullstendig pusset opp i 2014 av fagfolk, og fremstår moderne og delikat med store fliser, gulvvarme, frittstående badekar, dusjhjørne og praktisk opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sammen med badet, kjellerstuen, gangen og området under trappen er dette allsidig etasje med mange muligheter og bruksverdi! Husets praktiske vindfang ble bygget i 2019, og under dette er det god oppbevaringsplass, til for eksempel hageredskaper, ved, utstyr og leker. Boligens parkeringsplass er i kort gangavstand fra inngangsdøren.

Frodig og solrikt uteområde - en privat hageoase

midt i byen:
Uteområdet til Simensbrekka 28 er noe helt for seg selv. Den har en skjermet beliggenhet inntil skogen, og er svært pent opparbeidet med frodig skråning, ulike frukttrær, bærbusker og vakre blomsterbed. Den hvitmalte hageporten fører ut til bilfritt og barnevennlig fellesområde, og gjør det trygt for både små barn og kjæledyr. Solforholdene er svært gode, med sol fra morgen til kveld sommerstid. Sammen med husets terrasse er dette et helt unik oase - sjeldent i bynære rekkehus!

Standard
Kjøkkenet
Kjøkken: Ikea skapskrog.
Alder: 2024.
Fronter: Spesialbygde fronter i eik.
Benkeplate: Kompositt benkeplate.
Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/ koketopp. Kjøl/frys.
Kullfilterventilator nedfelt i koketopp.
Er det montert automatisk vannstopper: Ja.
Er det montert komfyrvakt over kokesone: Ja.

Bad
Dusjnisje med dusjdør i glass, separat badekar, vegghengt klosett, servant/servantskap, og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Toalettrom
Vegger: Malte flater.
Gulv: Vinylbelegg.
Sanitærutstyr: Gulvstående klosett. Servant.
Wc byttet i 2013.

Takoverflater
2. etg: Malte flater.

1. etg: Malte flater. Synlige takbjelker i stue.
Kjeller: Takplater. Malte flater.

Veggoverflater
2. etg: Malte flater. Malt panel.
1. etg: Malte flater. Malt panel. Malt original teglstein.
Kjeller: Malt panel. Plater.

Gulvoverflater
2. etg: Nyere furugulv.
Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Det er noe knirk i gulv, som må forventes i bygg fra denne tiden.
1. etg: Originale tregulv. Fliser i entre.
Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: De originale tregulvene har kun normal brukslitasje ut i fra alder, og vil da bli vurdert til TG-1.
Selv om gulvene er gamle.
Kjeller: Fliser. Vinylfliser i gang.

Innvendige trapper
Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon. Malte vanger og rekkverk.
Slipte trappetrinn.

Innvendige dører
2. etg: Hvite og formpressede dører.
1. etg: Skyvedør med glassfelt fra entre.
Kjeller: Hvite og formpresset dør.

Garderobe
2. etg: Spesialtilpasset skap i hovedsoverom fra 2021.
Kjeller: Garderobeskap i kjellerstue.

Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Rør i rør-opplegg.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.
Dette er ført til et fordelerskap.
Hvor er fordelerskap plassert: I bad, bak vaskemaskin.
Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Ja.
Hvor er hoved-stoppekran plassert: Bak luke inne i kjellerstue.

Vannledninger i wc i 2. etg.
Rør-opplegg wc: Noe eldre kobber-rør.

Ventilasjon
Mekanisk avtrekksventilasjon.
Felles ventilasjons-enhet med nabo-seksjon.
Plassert oppe på loft i denne seksjonen.
Til-luft til boligen:
2. etg: Veggventiler i yttervegger.
Kjeller. Spalteventil i vindu i kjellerstue.
Er det avtrekk fra kjøkken: Nei.
Er det avtrekk fra bad: Ja.
Er det avtrekk fra wc: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Det er en spalte, men den er mindre en anbefalt.
Er det luftespalte i dør til wc: Nei.

Varmtvannstank
Ny bereder på 200 liter, fra 2023.
Plassering: I skap i gang i kjeller.
Er det avrenning/waterguard: Ja.
El-tilkobling: Fast tilkobling.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap plassert i trappeløp til kjeller.
Hovedsikringer: 50 amp. automatsikring.
Sikringer: Jordfeilautomater.

13 amp: 1 stk.
15 amp: 2 stk.
16 amp: 4 stk.
20 amp: 1 stk.

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

Forhold som har fått TG2:
Vinduer
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
De fleste vinduene og balkongdøren, er nå +/- ca. 30 år.
Over halvparten av forventet brukstid er da oppbrukt. De gamle vinduene vurderes til TG-2.
Konsekvens: Det er ingen vesentlige feil /skader avdekket.
Ingen umiddelbare tiltak vurderes å være nødvendig.
Hva som evt. skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er bruks/værslittasje på terrasse-gulv. Stedvis noe skader.
Det bemerkes at det er montert rekkverk på en side av trappen fra stuen.
Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.
Utelampe bør vurderes byttet.

Radon

Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.
Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.
I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.
Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Innvendige trapper
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det kommenteres at trappene er noe bratte, men dette var bygget etter forskrifter på oppførings-tidspunktet.
Det bemerkes at det er lav takhøyde i nede del av trappen mot kjeller.
Konsekvens: For å tilfredsstille sikkerhetskrav etter dagens forskrift, må man monterer håndløpere.
Dette gjelder trapp til kjeller.
Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.
Det er vanskelig å gjøre tiltak med lav takhøyde i trappen i kjeller, uten større inngrep i konstruksjonen.
Man må være klar over forholdene.

Vannledninger i wc i 2. etg.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.
Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Man må være klar over rør-oppleggets alder.

Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Kjøkken skal normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
Ventil til luften i pipen er tettet/murt igjen.
I hjørne mot yttervegg er det innkassing med avtrekks-kanal fra bad i kjeller, opp til ventilasjonsanlegg på loft.
Som kjøkkenet fremstår i dag, er det ikke permanent avtrekk fra rommet. Dette blir vurdert med TG-2.
Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutskiftning/ventilasjon.
Det er i dette kjøkkenet mulighet for å etablere permanent avtrekk.
Det vil sannsynlig være mulighet med avtrekk enten via luften i pipen, eller via ventilasjons-anlegget.
Nærmere kontroll av løsning anbefales utført.

Avviket gjelder luftespalte i dører til bad og wc.
Det er ikke etablert luftespalte i dører til bad og wc.
Konsekvens: Manglende luftespalte vil påvirke avtrekket/ventilasjonen i boligen.

Elektrisk anlegg
Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet elkontroll.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget

anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..
Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.
Selger opplyser: Sameiet skal utføre el-kontroll.

Forhold som har fått TG3:
Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.
Hvis det måles over 2 cm. skjevhet på 2 meter, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.
2. etg:
Hovedsoverom: Det er målt over 2 cm. på en avstand på 2 meter.
Totalt i rommet er det målt 3 cm.
Lite soverom 2 cm totalt i rommet.
1. etg. Ca. 2 cm skjevhet i stue registrert.
I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Omfanget av hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.
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.
Da dette ikke er forhold som må utbedres, blir det satt: Ingen umiddelbar kostand.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innbo og løsøre

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

Medfølger ikke salget:
Taklampe stue
Vegglampe stue
Garderobeskap barnerom
Taklampe barnerom
Vegglampe kjellerstue

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

Moderniseringer og påkostninger
Tilbygg 2018:
Det er bygget nye vindfang på boligene i rekken.

Parkering
Boligen disponerer én parkeringsplass på området og denne er skiltet med nummer 28.

Styret skal ha en oversikt over hvilke biler som til enhver tid har tillatelse til å parkere på området. Ved bytte av bil skal styret informeres umiddelbart. Sameiet har 3 gjesteparkeringsplasser som kan benyttes for inntil 24 timer av gangen, iht. sameiets vedtekter.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer
90141729

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

Energi
Oppvarming
2. etg: Elektriske panelovner i det lille soverommet, og i wc.
1. etg: Elektriske panelovner. Elektrisk gulvvarme i entre. Vedovn i stue.
Kjeller: Elektrisk gulvvarme i bad og kjellerstue.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

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

ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 12 000 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Formuesverdi primær
Kr 2 250 813

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 9 003 250

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
1/34

Felleskostnader inkluderer
Styrehonorar, forretningsfører, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, nedbetaling lån, fiber.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4259

Andel Fellesgjeld
Kr 44 333

Fellesgjeld pr. dato
06.05.2025

Andel fellesformue
Kr 14 201

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet
Sameienavn

Eierseksjonssameiet Utsigten Husvildekoloni

Organisasjonsnummer
984636415

Om sameiet
Generelle opplysninger om Utsigten Husvildekoloni
Sameiet består av 34 seksjoner. Utsigten Husvildekoloni er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984636415, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.
Gårds- og bruksnummer: 236 / 104

Bebyggelsen er verneverdig og står på Byantikvarens gule liste med vernestatus A. Bygningsmessige arbeider og andre endringer på eiendommen skal utføres i samsvar med vernereglene og med nødvendige tillatelser.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Vedtatt på årsmøtet 2025:
9. Mulighet for kapitalinnhenting ved vedlikehold

Styret får fullmakt til å innhente opp mot 400 kroner per eierseksjon, i to omganger, dersom det blir nødvendig for å kunne foreta felles gjennomgang av det elektriske og vifter. Vedtatt.

Årsberetning Styret Utsigten husvildekoloni 2024
Sameiet bidrar når det trengs. Vårdugnad ble avholdt 27. april til godt oppmøte og strålende innsats som vanlig. Det ble foretatt generell opprydding etter vinteren, beskjæring av busker, lusing, costing og annet vedlikeholdsarbeid. Vi kjørte på med flere kubikk bark og fikk pyntet godt opp i bed og under busker. Vi klarte også å legge en flott trasé med brostein mellom Valhallveien 41 og 39 Ingen skader på hverken personell eller materiell ble rapportert.

17. mai-feiring og sommerfest ble også i år avholdt til stor glede for store og små.

Høstdugnad ble avholdt 19. Oktober med godt oppmøte. Også denne gang med generell opprydding og enkelt vedlikehold. Denne gangen fikk vi kjørt ut et tonn grus, vi fkk også lagt grus og gjort plassen under kirsebærtreet flott og fin igjen, ingen personskader.

Julemarkedet ble som vanlig avholdt den første søndagen i desember, med godt oppmøte fra beboere og kjente og kjære fjes. Det har blitt ønsket fra julemarkedkomiteen at flere av beboerne kan gå aktivt ut å søke

bidragsyttere. Det er en tidkrevende jobb å skaffe bidrag og komiteen imøteser innspill og bidrag fra andre. Julemarkedets overskudd ble som vanlig overført til Oslo Krisesenter, med påfølgende takksigelser. En stor takk rettes til Julemarkedkomiteen.

I november 2023 oppdaget vi graving over vårt område, dette ble utført av OBOSNET, og vi gikk inn i en avtale med om installasjon av fibernet til en god pris. I all hovedsak gikk denne installasjonen greit. I sum derimot er vi veldig fornøyd med tilbudet.

Ellers vil styret også melde at naboskapet også dette året ser ut til å blomstre. Vi hjelper hverandre med lån og arv av skøyter, ski og tøy. Vi deler verktøy og gir hverandre gode tips og råd. Vi låner hverandres parkeringsplasser når det er bursdager og vi kjøper inn ved sammen. Facebook-sidene til sameiet ser ut til å fungere godt til slikt, stort og smått.

Større vedlikehold og rehabilitering
2022 Rehabiliter vannrør. Brudd på vannrør (mellom Valhallveien 27-29) inn til sameiet, utbedret og fikset
2021 Fasaderehabilitering. Maling av fasader
2015 - 2016 Vindfangutbygging
2013 Ferdigstilt sprosser på vinduene
2012 Utbedring av muren mot Vallhallveien
2011 Utvendig malebehandling. Nedsatt en dugnadskomitee. Malearbeidet i form av dugnad.
2010 Oppgradering av lekeplass
2010 Nye avløpsledninger Simensbrekka 12-20
2009 Reparasjon av forstøtningsmur.

2009 Vindussprosser Valhallaveien 29 -35
2009 Fartsdumper anlagt
2008 Vindussprosser Vallhallveien 37 - 49. På sikt vil samtlige seksjoner i sameiet få vinduessprosser.
2004 Utvendig malebehandling
2004 Drenering av husene
2001 Eiendommen kjøpt og rehabilitert av OBOS.
Tak, piper, kloakkarbeider utført i 2002. Utført fuktmåling.
1996 Rehabiliter og ombygget av Oslo Kommune

Styreleder informerte megler i samtale den 14.05.2025 at styret ikke har noen planer om større oppgraderinger som vil påvirke felleskostnader eller fellesgjelden. De vedlikeholdsoppgaver som er planlagt vil bli dekket av driftsbudsjettet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207957976
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,60%
Restsaldo 1 507 315,00
Innfrielsesdato: 30.06.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andel fellesgjeld: 44 333

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Når en seksjon skifter eier har OBOS medlemmer forkjøpsrett. Forkjøpsretten er tinglyst på samtlige seksjoners grunnboksblad. Det er også tinglyst sperre som hindrer hjemmelsoverføring uten OBOS' samtykke. OBOS fastsetter nærmere regler for

gjennomføring av forkjøpsretten.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende i de tilfelle ufravikelig lov er til hinder for det, jf lov om løysingsrettar av 9.12.94 nr. 64 § 8 vedrørende rettsovergang til nærstående.

Regnskap/budsjett

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 foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Det er tillatt å ha husdyr i sameiet så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Den som har husdyr, plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på sameiets område. Skader på

beplantning o.l. må erstattes. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby angjeldende dyr. Hunder skal alltid være i bånd i fellesarealene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det skal arrangeres dugnad for å rydde og vedlikeholde fellesarealene hver vår og ellers ved behov. Styret bestemmer tidspunkt og kaller inn til dugnaden. Alle beboere har plikt til å delta på dugnaden.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 236, bruksnummer 104, seksjonsnummer 14 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/236/104/14:
26.09.1962 - Dokumentnr: 514415 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1962 - Dokumentnr: 515759 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra Valhallvn 19, 21, 23, 25
og 27
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1962 - Dokumentnr: 516759 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra Valhallvn 19, 21, 23, 25
og 27
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1963 - Dokumentnr: 509703 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1963 - Dokumentnr: 515838 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1963 - Dokumentnr: 515839 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1964 - Dokumentnr: 518056 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og

kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:104

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1964 - Dokumentnr: 518057 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og

kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:104

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1965 - Dokumentnr: 502591 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og

kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:104

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2001 - Dokumentnr: 30219 - Best. om vann/

kloakkledn.

Rettighetshaver: Viken Energinett og Oslo Kommune

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:104

Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2002 - Dokumentnr: 5328 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2003 - Dokumentnr: 32625 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver OBOS

30.05.2003 - Dokumentnr: 32625 - Urådighet

Hjemmelskifte kan ikke finne sted uten OBOS'

samtykke.

Gjelder ikke pantsettelse.

25.01.2002 - Dokumentnr: 5328 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/34

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-34.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på

eiendommen datert 28.08.1925.

Ferdigattest for rehabilitering og ombygging av

boliger datert 1997.

Ferdigattest for tilbygg og fasadeendring datert

2019.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,

men det er avvik fra disse.

Kjellerstue er opprinnelig et bodareal.

Kjellerstue mangler rømningsvei til det fri.

Vindu i kjellerstue gir ikke nok dagslys/utsyn.

Takhøyde i kjellerstue er på ca. 215 cm.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.08.1925.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål

"Boligbebyggelse" etter reguleringsbestemmelser

S-4656, vedtaktsdato 23.03.11.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens

grunnbeløp). Kommunen har legalpant i

eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
12 000 000 (Prisantydning)

44 333 (Andel av fellesgjeld)

12 044 333 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
301 100 (Dokumentavgift)
8 212 (Gebyr til forretningsfører for avklaring av

forkjøpsrett)
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))

310 662 (Omkostninger totalt)
321 562 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
324 362 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 354 995 (Totalpris. inkl. omkostninger)
12 365 895 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
12 368 695 (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 310 662

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 990 Digital annonsering
- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 24 900 Tilretteleggingsgebyr
- 4 490 Visninger/overtagelse per stk.
- 5 000 Opplysninger forretningsfører, Obos
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 185 840

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

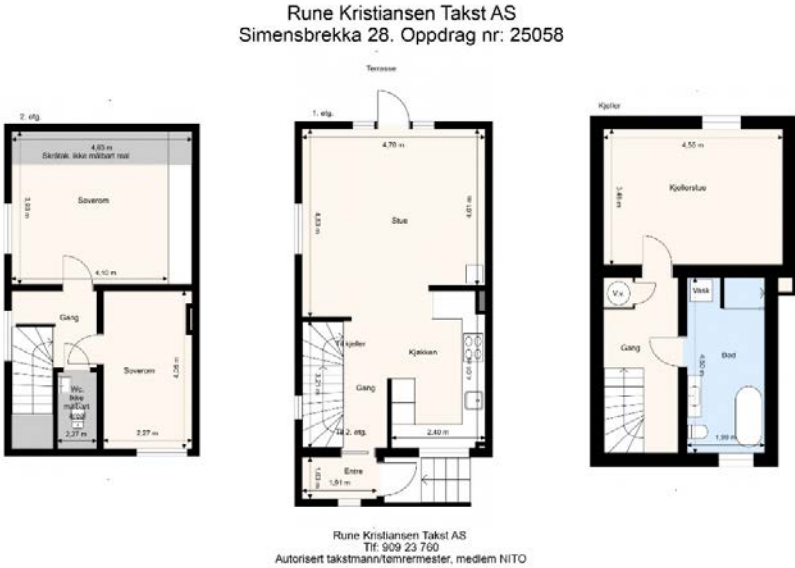
Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato
16.05.2025

Tilstandsrapport

Simensbrekka 28, 0196 OSLO
OSLO kommune
gnr. 236, bnr. 104, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 09.05.2025 Rapportdato: 15.05.2025 Oppdragsnr.: 15641-25058 Referansenummer: RU8789
Foretak: Rune Kristiansen Takst AS Takstingeniør: Rune Kristiansen Vår ref:



NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no
909 23 760



NITO

Simensbrekka 28, 0196 OSLO
Gnr 236 - Bnr 104
0301 OSLO

Rune Kristiansen Takst AS
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

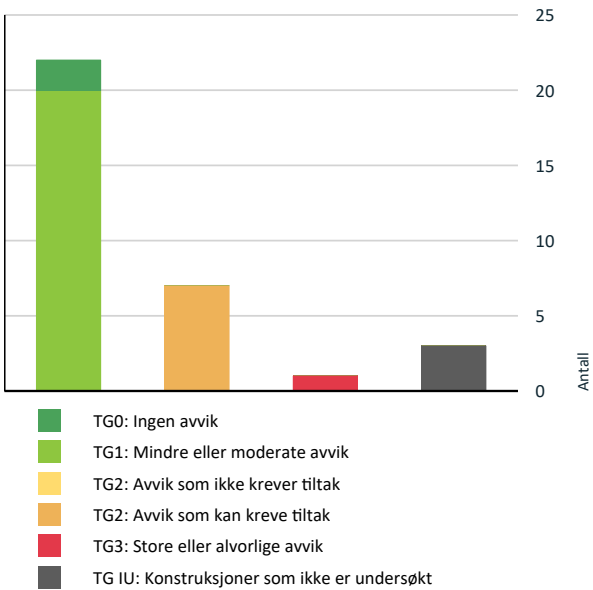
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjellerstue er opprinnelig et bodareal.

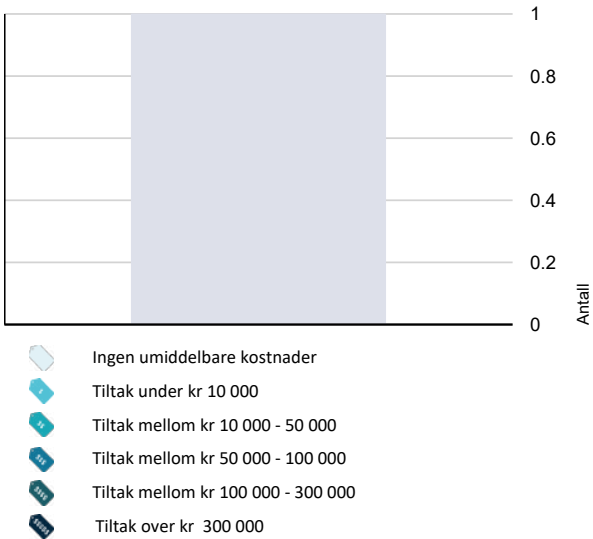
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Radon Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger i wc i 2. etg. Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1919

Tilbygg / modernisering

2018 Tilbygg Det er bygget nye vindfang på boligene i rekken. Det er fremvist ferdigattest for arbeidene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre.
Tak tekket med takstein.

Taket ble lagt om i regi av sameiet i 1996.

Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler er taket kun besøkt fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.
Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av konstruksjonens alder.

Selger opplyser: Sameiets vedlikeholdsansvar: All ytre vedlikehold på boligene i sameiet og fellesområder.

Forventet brukstid for betong-takstein er ca. 50-60 år.
Levetid: Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid: Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Dette taket er nå ca. 29 år, og er da i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over terreng oppført i bindingsverk.
Utvendig kledd med stående trepanel.
Ytterkledning ble byttet i regi av sameiet i 1996.
Alle fasadene i sameiet ble malt i 2020.

Selger opplyser: Sameiets vedlikeholdsansvar: All ytre vedlikehold på boligene i sameiet og fellesområder.

Ingen vesentlige avvik registrert, og ytterkledningen blir da vurdert til TG-1.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Adkomst fra ett soverom i 2. etg. til lagerloft.
Nedfellbar luke med stige.
Lofet var helt overfylt på befaringsdagen, og var ikke mulig å kontrollere fult ut.
Det vurderes derfor til TGIU.
Det er ikke opplyst om lekkasjer fra taket/loftet.

Vinduer

I hovedsak vinduer med 2-lags isolerglass, samt ekstra utvendig glass, og med utenpåliggende sprosser.

2. etg: Vinduer fra 1991.

1. etg: Vinduer og balkongdør i stue fra 1996. Vindu i kjøkken fra 1991.

Tilstandsrapport

Ett vindu i gavlvegg fra 2013. Vindu i entre fra 2019.

Kjeller: Vindu i kjellerstue fra 2000-tallet. Vindu i bad fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
De fleste vinduene og balkongdøren, er nå +/- ca. 30 år.
Over halvparten av forventet brukstid er da oppbrukt. De gamle vinduene vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige feil /skader avdekket.
Ingen umiddelbare tiltak vurderes å være nødvendig. Hva som evt. skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.

TG 1 Dører

Ny hovedinngangsdør fra 2019.
Malt fyllingsdør med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til markterrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruks/værslitasje på terrasse-gulv. Stedvis noe skader.

Det bemerkes at det er montert rekkverk på en side av trappen fra stuen.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.
Utelampe bør vurderes byttet.



Manglende rekkverk på en side av trappen



Slitasje-skader på terrassegulv.

TG 1 Utvendige trapper

Nyere trapp i trekonstruksjon, fra 2019.

INNSENDIG

TG 1 Takoverflater

2. etg: Malte flater.
1. etg: Malte flater. Synlige takbjelker i stue.
Kjeller: Takplater. Malte flater.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Tilstandsrapport



Tak i stue

TG 1 Veggoverflater

2. etg: Malte flater. Malt panel.

1. etg: Malte flater. Malt panel. Malt original teglstein.

Kjeller: Malt panel. Plater.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Innvendige overflater har kun normal brukslitasje, og blir derfor vurdert til TG-1.
Noe overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Merknader til forhold som faller inn under TG-1: 2. etg: Noe ujevnheter på veggoverflate i hovedsoverom.

TG 1 Gulvoverflater

2. etg: Nyere furugulv.
Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Det er noe knirk i gulv, som må forventes i bygg fra denne tiden.

1. etg: Originale tregulv. Fliser i entre.
Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: De originale tregulvene har kun normal brukslitasje ut i fra alder, og vil da bli vurdert til TG-1. Selv om gulvene er gamle.

Kjeller: Fliser. Vinylfliser i gang.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.
Hvis det måles over 2 cm. skjevhet på 2 meter, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.

2. etg:
Hovedsoverom: Det er målt over 2 cm. på en avstand på 2 meter.
Totalt i rommet er det målt 3 cm.
Lite soverom 2 cm totalt i rommet.

1. etg. Ca. 2 cm skjevhet i stue registrert.
I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Omfanget av hva som evtnt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.
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.

Da dette ikke er forhold som må utbedres, blir det satt: Ingen umiddelbar kostand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 Bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

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

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe: Pier ble rehabiliter i 2002 i følge opplysninger fra sameiet.
ildsted: Vedovn i stue.

Kontroll av pipe og brannvesen i mai 2023. Det var da ingen merknader registrert. Dette i følge forrige eiers opplysninger.
Da det har vært utført kontroll av pipe, blir den ikke vurdert nærmere i rapporten.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det ble gjort hulltaking i vegg på yttervegg i kjellerstue.

Hvis det ikke registrertes unormale forhold, skal dette vurderes til TG- 0.

Det oppgitte resultatet omfatter det stedet jeg gjorde målinger.
Hvordan forholdene er andre steder i kjeller, er da ikke vurdert.
Tilstandsgrad skal settes ut i fra resultat for målestedet.
Det bemerkes at utforede kjellervegger alltid er å anse som en mulig risiko-konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon. Malte vanger og rekkverk.
Slipte trappetrinn.

Trapp/trinn er fra byggeåret, men har kun normal brukslitasje ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det kommenteres at trappene er noe bratte, men dette var bygget etter forskrifter på oppførings-tidspunktet.
Det bemerkes at det er lav takhøyde i nede del av trappen mot kjeller.

Konsekvens: For å tilfredsstille sikkerhetskrav etter dagens forskrift, må man monterer håndløpere.
Dette gjelder trapp til kjeller.
Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.

Det er vanskelig å gjøre tiltak med lav takhøyde i trappen i kjeller, uten større inngrep i konstruksjonen.

Man må være klar over forholdene.

TG 1 Innvendige dører

2. etg: Hvite og formpressede dører.
1. etg: Skyvedør med glassfelt fra entre.
Kjeller: Hvite og formpresset dør.

På innvendige dører blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold, som ikke blir beskrevet.
Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje, og dører vurderes derfor til TG-1.

TG 1 Garderobe

2. etg: Spesialtilpasset skap i hovedsoverom fra 2021.
Kjeller: Garderobeskap i kjellerstue.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Tidligere selger opplyste ved forrige salg:
År for oppussing – 2014
Hvem gjorde jobben – Innova Bygg AS v/Fabian Goller
Fagpersoner: Ja
Beskrivelse av hva som er gjort: Totalrenovering. Sammenslåing av bad og toalettrom
Gulvet ble pigget opp og støpt på nytt.
Alle vegger, tak, elektrisk, varmt vann og sanitærutstyr ble byttet
Er sluket byttet? Ja.

Disse opplysningene er lagt til grunn for vurderingen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.
(Downlights blir ikke demontert for kontroll, i.h.t gjeldende regelverk.)
Veggoverflater: Fliser fra 2014.
Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser fra 2014.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Nedsenket dusjsone.
vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 40 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Fra 2014.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Toppmembran.
Alder: 2014.

Type veggmembraner: Smøremembraner/membranplater
Alder: 2014.

Det er en innbygget klosett-sistern i badet.
Hvordan membran er utført inne i innkassingen, er ikke mulig å kontrollere, da dette er en skjult konstruksjon.
Det er opplyst at badet er utført av fagpersoner, og det forutsettes derfor at det er tilstrekkelig fuksikret inne i denne innkassingen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med dusjdør i glass, separat badekar, vegghengt klosett, servant/servantskap, og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Avtrekk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot kjellerstue og yttervegg.
Vegg mot kjellerstue er i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Å ta et hull andre steder inn i badet en mot dusjsonen, vil ikke gi et riktig bilde av tilstanden på badet, og kan være direkte misvisende.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: Ikea skapskrog.
Alder: 2024.
Fronter: Spesialbygde fronter i eik.
Benkeplate: Kompositt benkeplate.
Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.

Tilstandsrapport

Kullfilterventilator nedfelt i koketopp.

Er det montert automatisk vannstopper: Ja.
Er det montert komfyrvakt over kokesone: Ja.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Rør i rør-opplegg.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør-opplegg.
Dette er ført til et fordelerskap.

Hvor er fordelerskap plassert: I bad, bak vaskemaskin.
Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Ja.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Bak luke inne i kjellerstue.

TG 1 WC 2. etg.

Selv om rommet ikke har målbart areal, blir rommet beskrevet/vurdert i rapporten.

Vegger: Malte flater.
Gulv: Vinylbelegg.
Sanitærutstyr: Gulvstående klosett. Servant.
Wc byttet i 2013.

Ingen vesentlige feil avdekket. Rommet vurderes derfor til TG-1.

TG 2 Vannledninger i wc i 2. etg.

Rør-opplegg wc: Noe eldre kobber-rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Man må være klar over rør-oppleggets alder.

TG RU Avløpsrør

Avløps-rør ligger skjult inne i vegger, og er ikke visuelt synlige.
De vurderes derfor til TGIU.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon.
Felles ventilasjons-enhet med nabo-seksjon. Plassert oppe på loft i denne seksjonen.

Til-luft til boligen:
2. etg: Veggventiler i yttervegger.
Kjeller. Spalteventil i vindu i kjellerstue.

Tilstandsrapport

Er det avtrekk fra kjøkken: Nei.
Er det avtrekk fra bad: Ja.
Er det avtrekk fra wc: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Det er en spalte, men den er mindre en anbefalt.
Er det luftespalte i dør til wc: Nei.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken skal normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
Ventil til lufte-del i pipen er tettet/murt igjen.
I hjørne mot yttervegg er det innkassing med avtrekks-kanal fra bad i kjeller, opp til ventilasjonsanlegg på loft.

Som kjøkkenet fremstår i dag, er det ikke permanent avtrekk fra rommet. Dette blir vurdert med TG-2.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.
Det er i dette kjøkkenet mulighet for å etablere permanent avtrekk.
Det vil sannsynlig være mulighet med avtrekk enten via lufte-pipen, eller via ventilasjons-anlegget.
Nærmere kontroll av løsning anbefales utført.

Avviket gjelder luftespalte i dører til bad og wc.
Det er ikke etablert luftespalte i dører til bad og wc.

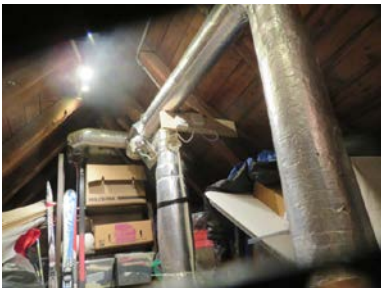
Konsekvens: Manglende luftespalte vil påvirke avtrekket/ventilasjonen i boligen.



Ventil i luftepipe er tettet/murt igjen.



Innkassing av ventilasjons-rør fra kjeller og opp til ventilasjons-anlegg på loft.



Ventilasjons-anlegg på loft.

TG 1 Varmtvannstank

Ny bereder på 200 liter, fra 2023.
Plassering: I skap i gang i kjeller.
Er det avrenning/waterguard: Ja.
El-tilkobling: Fast tilkobling.

Tilstandsrapport

TG 1 El-varme

2. etg: Elektriske panelovner i det lille soverommet, og i wc.
1. etg: Elektriske panelovner. Elektrisk gulvvarme i entre.
Kjeller: Elektrisk gulvvarme i bad og kjellerstue.

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 plassert i trappeløp til kjeller.
Hovedsikringer: 50 amp. automatsikring.
Sikringer: Jordfeilautomater.
13 amp: 1 stk.
15 amp: 2 stk.
16 amp: 4 stk.
20 amp: 1 stk.

Forrige selger opplyser om utførte el-arbeider i boligen:
2014 – ifb med nytt bad i underetasjen
2019 – ifb med bygging av vindfang
2021 – ifb med oppgradering av kjøkken
2023 – ifb med bytte spotter i stue og kjøkken tak
Hvem gjorde jobben?
2014 – G4 ELEKTRO AS
2019 – Elektrikergruppen AS
2021 – Ti Tommeltotter AS besørget elektriker
2023 – Elektriker1 AS
Forrige selger opplyste ved forrige salg at de hadde samsvarserklæringer for disse arbeidene.

El-anlegg til kjøkken fra 2024. Selger har fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er opplyst art det foreligger samsvarserklæringer, men for arbeider i 2014, er disse ikke fremvist.
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

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Selger opplyser: Sameiet skal utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

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

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen ble utført i regi av sameiet i ca. 2004.
Vurdering gjøres ut i fra alder, og utvendig drenering vurderes derfor til TG-1.
Det er ikke registrert unormale fuktverdier der det ble utført hulltaking i yttervegger.

Tilstandsrapport

Dreneringen er ca. 21 år.

Forventet brukstid for drenering/fuksikring er oppgitt å være fra 40-60 år, avhengig av lokale forhold.



Utvendig drenering/isolering.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i støpt betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Felles vann- og avløps-ledninger i sameiet, frem til offentlig tilkobling.
Dette vil falle inn under sameiets vedlikeholdsansvar.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

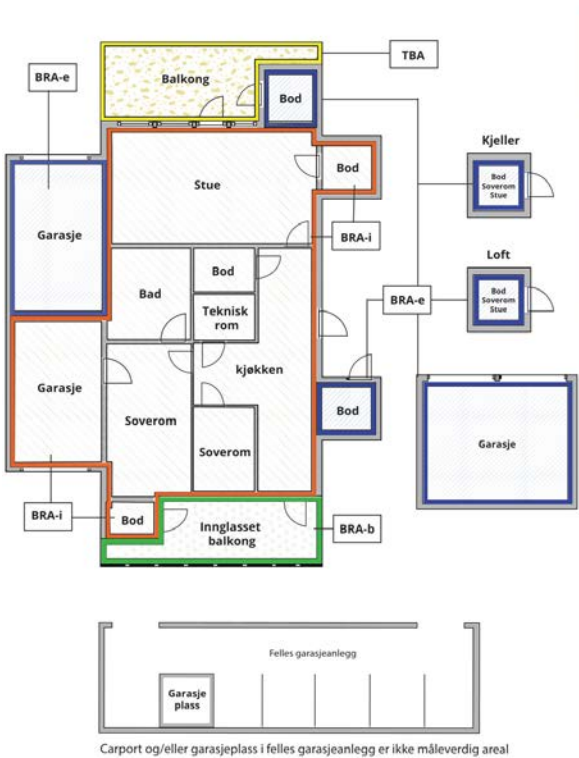
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etg.	30			30	
1. etg.	41			41	
Kjeller	36			36	
SUM	107				
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etg.	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2		
1. etg.	Entré, Stue, Kjøkken, Gang		
Kjeller	Trapperom, Bad/vaskerom, Kjellerstue		

Kommentar

I 2. etg. er det i tillegg til oppgitte rom, et separat toalett. Dette rommet har for lite takhøyde til å være et målbart areal. Det blir derfor ikke satt opp i rominndelingen for 2. etg.

Takhøyde i stuen i 1. etg. er målt til ca. 262 cm. Takhøyde i kjellerstue er målt til ca. 215 cm.

Kjellerstue er opprinnelig byggemeldt/godkjent som bod. Den blir i dag benyttet som en kjellerstue. Med dagens planløsning har boligen ingen bod, og det er kun lagringsmulighet på loftet.

Kjellerstuen har et lite vindu, men dette er ikke godkjent som rømningsvei, eller gi nok dagslys for et rom for varig opphold, f.eks. kjellerstue. Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene. Byggeforskriftene og målereglerne for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet ut i fra bruken, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kjellerstue m.m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjellerstue er opprinnelig et bodareal.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue mangler rømningsvei til det fri. Vindu i kjellerstue gir ikke nok dagslys/utsyn.

Takhøyde i kjellerstue er på ca. 215 cm.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	107	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Stian Davidsen og Tone Mari Gurskevik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	104		14			Ikke relevant
Adresse							
Simensbrekka 28							
Hjemmelshaver							
Davidsen Stian, Gurskevik Tone Mari							
Eierandel							
1 / 34							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private internveier i sameiet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger i sameiet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger i sameiet.

Om tomten

I følge eier står sameiet for alt utvendig vedlikehold av bygningsmassen.
Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste hos Byantikvaren i Oslo)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på

området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

Det gis ikke en 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.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuksåk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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 slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Forutsetninger

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 godkjennelse 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.

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 godkjennelse 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250089

Selger 1 navn

Tone Mari Gurskevik

Selger 2 navn

Stian Davidsen

Gateadresse

Simensbrekka 28

Poststed

OSLO

Postnr

0196

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

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1006250089

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei☐ Ja

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Vann i kjellergang mars 2024 etter feil på pumpe i overvannskum. Pumpe byttet og feil rettet gjennom borettslagets forsikring
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny kurs til komfyr og platetopp Ny strømkabel soverom

Arbeid utført av

Gnisten el installasjon as og Elektrofil as
- 11.1

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

☐ Nei☒ Ja
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

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

Svar

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1006250089

- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1006250089

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250089

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Mari Gurskevik	de2e91415d52c170dec593452d8e25d065608378	13.05.2025 12:14:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Davidsen	a33ff55a0f1d33fd9758940b55ec57fa587495cd	12.05.2025 15:25:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Teoline Jakobsen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

Deres ref.: 1006250089 . Vår ref.: 5438-1-14 Dato: 06.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Eierseksjonssameiet Utsigten Husvildekoloni
Organisasjonsnr: 984636415
Andelseier: Davidsen, Stian
Medeier: Gurskevik, Tone Mari
Leilighetsnummer: 14
Adresse: Simensbrekka 28, 0196 OSLO
Andelsnummer: 14
Gnr. 236
Bnr. 104
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90141729.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer. Melding om salg og avklaring av forkjøpsrett må sendes OBOS avdeling Forkjøp pr. e-post forkjop@obos.no med kopi til forretningsfører pr. e-post oef@obos.no. Når forkjøpsretten er avklart vil megler motta brev med nødvendige fullmakter for å kunne tinglyse boligseksjonen på ny eier, sammen med faktura for eventuell forhåndsavklaring/ forkjøpsrettgebyr. OBOS Eiendomsforvaltning AS foretar eierskiftet og fakturerer megler for eierskiftegebyret. Årsmøtet har vedtatt å ta opp lån på kr 2 200 000 ifb. maling av fasadene, godkjent på ekstraordinært årsmøte 7. juni 2021. Felleskostnadene økte med 300,- fra 01.06.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207957976
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,60%
Restsaldo	1 507 315,00
Innfrielsesdato:	30.06.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 259,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 259,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 070,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 791,-
Annen formue:	14 201,-
Gjeld:	46 189,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207957976
Restsaldo:	44 333,37
Kapitalkostnader:	744,45

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 44 333,37,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Bård Ingebricson Røtzer, e-post: utsigtenhusvildekoloni@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte

tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

FOR UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI

(TIDLIGERE SAMEIET EKEBERG I)

Vedtatt i sameiermøte 31.03.2003

Endret i sameiermøte 08.04.2010 pkt. 4

Husordensreglene skal sikre beboernes orden, ro og hygge. Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Beboerne er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av noen i husstanden eller andre som er gitt tilgang til boligen.

Boligen og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk. Styret har plikt til å påtale overtredelser av bestemmelsene.

1. Alminnelige ordensregler
Beboerne må ha respekt for hverandres eiendommer. Det er ikke tillatt å legge snarveier over privat område eller å oppholde seg på andres område uten avtale. Beboerne plikter å holde egen hage ryddig og fri for søppel. Styret kan forlange fjerning eller utbedring av ting som etter sin art eller på grunn av mangelfullt vedlikehold eller stell virker skjemmende.

Styret har anledning til å pålegge beboerne en viss standard mht. beplantning og gjerder for å sikre en gjennomgående standard i sameiet. Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand. Det er ikke tillatt å tørke tøy eller å oppbevare private eiendeler eller søppel i fellesarealene. Vis hensyn ved bilkjøring, sykling og lek på området. Utfluting må ikke foregå slik at matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Private uteantenner, herunder parabolantenner, er forbudt.

Ro og orden
Det skal være ro i boligene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 mandag til fredag. På lørdager og søndager skal det være ro fram til kl. 10.00 og etter kl. 18.00. Radio, TV og musikkanlegg skal alltid brukes hensynsfullt slik at det ikke sjenerer naboene.

Før man setter i gang med større støyende arbeider, anmodes man om å konferere med de naboer som kan tenkes å bli sjenert av støyen.

Skal det avholdes større selskaper, må dette være i forståelse med naboene og varsles i god tid på forhånd. Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom boligene.

2. Søppel

Søppel legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne. Det er kun husholdningsavfall som legges i disse containerne. Papir og papp legges i egne merkede containere. Emballasje av annen art, hageavfall, ødelagt utstyr, kasserte eiendeler og lignende, må enhver beboer selv besørge bortkjøring av. Særlig giftig eller eksplosjonsfarlig avfall må ikke legges i containerne. Containerne må ikke overfylles, og søppel som slippes på bakken må vedkommende fjerne omgående.

3. Dugnad

Det skal arrangeres dugnad for å rydde og vedlikeholde fellesarealene hver vår og ellers ved behov. Styret bestemmer tidspunkt og kaller inn til dugnaden. Alle beboere har plikt til å delta på dugnaden.

4. Parkering

Eier av hver seksjon har anledning til å disponere én parkeringsplass på området og denne er skiltet med husnummer. Styret skal ha en oversikt over hvilke biler som til enhver tid har tillatelse til å parkere på området. Ved bytte av bil skal styret informeres umiddelbart. Sameiet har 3 gjesteparkeringsplasser som kan benyttes for inntil 24 timer av gangen. Håndhevelse av parkeringsbestemmelsene foretas av CenterPark etter avtale med sameiets styre.

5. Dyrehold

Det er tillatt å ha husdyr i sameiet så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Den som har husdyr, plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på sameiets område. Skader på beplantning o.l. må erstattes. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby angjeldende dyr. Hunder skal alltid være i bånd i fellesarealene.

6. Meldinger til styret

Henvendelser til styret i anledning husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

7. Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene skjer i sameiermøtet. Forslag og krav om endringer skal først behandles av styret før de legges fram for sameiermøtet. Endringer og godkjenning av disse regler krever alminnelig flertall.

8. Diverse

Det er strengt forbudt å ta inn ved eller andre materialer som kan være veggdyr- eller soppbefengt. Det er ikke tillatt å lagre brennbar veske som for eksempel parafin og bensin i boligene.

Bruk av alle former for fyrverkeri er forbudt på sameiets område. Dette forbudet gjelder hele året, inkludert ved nyttårsfeiring.

VEDTEKTER
for
EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI

Fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 § 7 første ledd d).
Vedtatt på konstituerende sameiermøte, den 15.04. 2002.
Endret på sameiermøte 14.04.2004
Navn endring vedtatt på årsmøtet 01.04.2009 fra Ekeberg 1, til Utsigten Husvildekoloni.
Emdret på sameiermøtet 01.04.2009.
§ 3 endret i sameiermøte 08.04.10

§ 1
Eiendommen -formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 236 bnr 104 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 34 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet samt grunn som tilleggsareal. Tilleggsarealets utstrekning framgår av seksjoneringsbegjøringen.

Sameiebrøkene er fastsatt til 1/34 for hver seksjon da forskjellene mellom seksjonene er så små at det er uhensiktsmessig å fastsette differensierte brøker.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie, jf dog § 4 om forkjøpsrett. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Loftsareal over hver bolig er fellesareal. Ved behov for adkomst til loftet har sameiet rett til å benytte loftslukene.

§ 4
Forkjøpsrett

Når en seksjon skifter eier har OBOS medlemmer forkjøpsrett. Forkjøpsretten er tinglyst på samtlige seksjoners grunnboksblad. Det er også tinglyst sperre som hindrer hjemmelsoverføring uten OBOS' samtykke. OBOS fastsetter nærmere regler for gjennomføring av forkjøpsretten.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende i de tilfelle ufravikelig lov er til hinder for det, jf lov om løysingsrettar av 9.12.94 nr. 64 § 8 vedrørende rettsovergang til nærstående.

§ 5

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke fortas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 6

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 7

Bygningsmessige arbeider

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Sameiermøtet kan fastsette retningslinjer for gjerder og beplantning på tilleggsareal, herunder bestemmelser om tillatt høyde, materialer etc.

Bebyggelsen er verneverdig og står på Byantikvarens gule liste med vernestatus A. Bygningsmessige arbeider og andre endringer på eiendommen skal utføres i samsvar med vernereglene og med nødvendige tillatelser.

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 8

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det skal en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap/tavle.

I de tilfelle felles rørledninger eller andre felles anlegg er ført gjennom en seksjon, er vedlikeholdet sameiets ansvar også innenfor seksjonen frem til eventuelt forgreningspunkt til seksjonen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, samt inngangsdører og trapper til hver seksjons hovedinngang er sameiets ansvar.

§ 10

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvansfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det velges to varamedlemmer. Styremedlemmer tjenestegjør i perioder på to år og kan maksimum sitte to perioder sammenhengende. I særlige tilfeller hvor det ikke er andre kandidater til styrevervet, kan styrevervet forlenges ytterligere en eller flere perioder.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 12
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 13
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§14
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5438

EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. mars 2025 kl. 19:30, Grendehuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Årsmøte 2024

Kjære sameiere.

I år har det ikke kommet inn noen andre saker til behandling, vi gleder oss allikevel til å treffe dere alle sammen, til å stemme inn et nytt medlem i styret og til å snakke litt sammen om smått og stort som gleder og irriterer i sameiet.

Ser fram til et nytt år sammen

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Redusere styret fra 3 til 2 personer
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Mulighet for kapitalinnhenting ved vedlikehold

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. 5438 - Årsregnskap.pdf

Sak 6

Redusere styret fra 3 til 2 personer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennom de siste to årene har vi hatt et godt fungerende styre, med tre medlemmer. Vi har imidlertid ikke sett det store behovet for mer arbeidskraft, ved flere tilfeller har det heller vist seg vanskelig å klare å arrangere et møte hvor alle har tid samtidig.

Styret har gjennom de siste to årene luftet dette internt, og nå etter to år tenker vi at det er på tide å gjøre noe med det. Dersom nye store oppgaver skulle komme vår vei kan vi be årsmøtet endre styret til tre personer igjen.

Styrets innstilling
Styret mener at to personer er tilstrekkelig i styret for å holde de daglige oppgavene i sjakk.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at styret reduseres fra 3 til 2 personer fra og med i år. Det velges ett nytt styremedlem.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslås redusert til to personer, med en tilsvarende reduksjon i styrehonoraret med 1/3

Godtgjørelse for styret foreslås satt ned fra 60000 til 40000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes ned til 40000 med en reduksjon i styret fra 3 til 2 personer

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maren Kristine Ingebretsen Berg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Neerland

Sak 9

Mulighet for kapitalinnhenting ved vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker seg en ramme for å kunne hente inn kapital (egenandel) dersom vi trenger det til to pågående vedlikeholdsprosjekter. Dette gjelder "Gjennomgang og rens av vifter" og "Gjennomgang av det elektriske". Vi ønsker oss fleksibiliteten til å hente inn opp til 400 kroner i særskilt betaling fra alle enheter dersom vi trenger det for å kunne gjennomføre noen av disse vedlikeholdsprosjektene.

Styrets innstilling

Styret ber om muligheten til å hente inn kapital øremerket gjennomgang av vifter og gjennomgang av det elektriske ved behov. Egenandelen skal ikke overstige 400 kroner

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å fastsette om det må hentes inn kapital opp mot 400 kroner per eierseksjon i to omganger for å foreta felles gjennomgang av det elektriske og vifter

Styrets årsrapport

Årsberetning Styret Utsigten husvildekoloni 2024

Styret hadde kun utskifting av ett medlem fra i fjor, og kunne enkelt videreføre påbegynt arbeid.

Der fokuset for 2023 var å bygge kontinuitet, utarbeide en plan for vedlikehold og økonomien i sameiet, så var 2024 det året der vi fokuserte på å igangsette vedlikeholdsprosjekter og gjøre en innsats for å redusere utgifter.

Nye vedlikeholdsprosjekter kommer gjerne i konflikt med ønsket om å spare penger, og selv med en økning i husleia har det vært vanskelig å bygge opp noe særlig kapital. Dette er grunnet en kraftig økning i kommunale utgifter.

Vi har likevel fått til mye og med fokus på nødvendig vedlikehold. Under en oversikt over de prosjektene som ligger i planen og status i øyeblikket

- Spyling og slamsuging av Sandfang

type: Vedlikehold

status: Ferdig
1. notater: Ferdig. Utført i Oktober
- Inspeksjon og rens av avløpsrør

type: Vedlikehold

status: Inspeksjon ferdig.
2. notater: mottatt et tilbud (41500)
- Grunnvannskum og pumpe

type: Vedlikehold

status: Ferdig.
3. notater: Pumpe byttet, vedlikeholdsavtale i gang
- Asfaltering av uteområder

type: Vedlikehold

status: Hentet inn anbud,
4. notater: står på vent grunnet økonomi (400k-700k)
- Felles inspeksjon av elektrisk anlegg

type: Vedlikehold
5. status: Satt på vent
- Felles inspeksjon av vifteanlegg i alle enheter

type: Vedlikehold
6. status: Satt på vent
- Økt nedbetalingstakt på lån

type: Økonomi
7. status: Satt på vent
- Flytte fra Telenor til OBOSNet

type: Økonomi

status: Ferdig.
8. notater: Oppe fra Desember

Året 2024 var egentlig ganske rolig. Vi startet dramatisk med Nok et brudd i grunnvannspumpa utenfor Simensbrekka 28. I år igjen takker vi sameiet for innsatsen som gjorde at vi fikk tørket raskt opp og satt i gang med tørking.

Sameiet bidrar når det trengs. Vårdugnad ble avholdt 27. april til godt oppmøte og strålende innsats som vanlig. Det ble foretatt generell opprydding etter vinteren, beskjæring av busker, lusing, costing og annet vedlikeholdsarbeid. Vi kjørte på med flere kubikk bark og fikk pyntet godt opp i bed og under busker. Vi klarte også å legge en flott trasé med brostein mellom Valhallveien 41 og 39 Ingen skader på hverken personell eller materiell ble rapportert.

17. mai-feiring og sommerfest ble også i år avholdt til stor glede for store og små.

Høstdugnad ble avholdt 19. Oktober med godt oppmøte. Også denne gang med generell opprydding og enkelt vedlikehold. Denne gangen fikk vi kjørt ut et tonn grus, vi fikk også lagt grus og gjort plassen under kirsebærtreet flott og fin igjen, ingen personskader.

Julemarkedet ble som vanlig avholdt den første søndagen i desember, med godt oppmøte fra beboere og kjente og kjære fjes. Det har blitt ønsket fra julemarkedkomiteen at flere av beboerne kan gå aktivt ut å søke bidragsyttere. Det er en tidkrevende jobb å skaffe bidrag og komiteen imøteser innspill og bidrag fra andre. Julemarkedets overskudd ble som vanlig overført til Oslo Krisesenter, med påfølgende takksigelser. En stor takk rettes til Julemarkedkomiteen.

I oktober fikk vi endelig renset opp Sandfang (dette gjelder kummene som hjelper litt med å få unna noe av vannet i sameiet, vi vurderer i løpet av året hvilken frekvens vi må ha på denne slamsugingen.

I forbindelse med slamsugingen bestilte vi også en inspeksjon av avløpsrørene våre. Det er nødvendig pga gamle rør. Det ble gjort et par stikkprøver og vi fikk et tilbud om rens og inspeksjon av avløpsrørene i hele sameiet. Dette settes i gang straks frosten er borte fra bakken.

I november 2023 oppdaget vi graving over vårt område, dette ble utført av OBOSNET, og vi gikk inn i en avtale med om installasjon av fibernett til en god pris. I all hovedsak gikk denne installasjonen greit. I sum derimot er vi veldig fornøyde med tilbudet.

Vinteren i år var ikke spesielt snørik, men glatt. Vi har forstått at det har vært endel problemer med å komme opp bakkene langs Valhallveien. Vi har vurdert både strøvogn (etter inspill), men ser det kanskje mest hensiktsmessig å få plassert en strøkasse til med grus så vi lettere kan få strødd i perioder hvor det smelte, fryser, smelter og fryser.

Maling av espalje ble satt i gang i fjor, men er kanskje ikke ferdig for alle. Vi tar en oppsummering på årsmøtet, og foreslår at de som ikke har malt enda kan gjøre det på vårdugnaden, vi stiller med maling.

Ellers vil styret også melde at naboskapet også dette året ser ut til å blomstre. Vi hjelper hverandre med lån og arv av skøyter, ski og tøy. Vi deler verktøy og gir hverandre gode tips og råd. Vi låner hverandres parkeringsplasser når det er bursdager og vi kjøper inn ved sammen. Facebook-sidene til sameiet ser ut til å fungere godt til slikt, stort og smått.

EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI
ORG.NR. 984 636 415, KUNDENR. 5438

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1,686,672	1,615,272	1,615,000	1,738,000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1,686,672	1,615,272	1,615,000	1,738,000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8,460	-8,460	-8,460	-8,000
Styrehonorar	4	-60,000	-60,000	-60,000	-60,000
Revisjonshonorar	5	-8,824	-7,494	-7,000	-7,000
Forretningsførerhonorar		-98,478	-93,653	-99,000	-104,000
Konsulenthonorar	6	-3,750	-4,939	-5,000	-5,000
Drift og vedlikehold	7	-82,345	-137,901	-103,000	-103,000
Forsikringer		-276,256	-254,440	-280,000	-336,000
Kommunale avgifter	8	-542,276	-466,250	-537,000	-617,000
Elektrisk energi		-5,641	-5,622	-15,000	-15,000
TV-anlegg/bredbånd		-227,096	-200,746	-215,000	-224,000
Andre driftskostnader	9	-167,866	-130,476	-127,000	-132,000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1,480,992	-1,369,980	-1,456,460	-1,611,000
DRIFTSRESULTAT		205,680	245,292	158,540	127,000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	36,376	32,195	0	0
Finanskostnader	11	-128,890	-125,370	-127,000	-114,000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-92,514	-93,175	-127,000	-114,000
ÅRSRESULTAT		113,166	152,117	31,540	13,000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		113,166	152,117		

EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI
ORG.NR. 984 636 415, KUNDENR. 5438

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	11,947
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	-11,759
Forskuddsbetalte kostnader		35,245	108,159
Driftskonto OBOS-banken		262,575	305,900
Sparekonto OBOS-banken		216,413	208,864
SUM OMLØPSMIDLER		514,303	623,111
SUM EIENDELER		514,303	623,111
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1,088,963	-1,202,129
SUM EGENKAPITAL		-1,088,963	-1,202,129
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1,570,413	1,749,909
SUM LANGSIKTIG GJELD		1,570,413	1,749,909
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17,036	11,947
Leverandørgjeld		15,157	37,133
Påløpte renter		660	11,673
Påløpte avdrag		0	14,578
SUM KORTSIKTIG GJELD		32,853	75,331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		514,303	623,111
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Utsigten Husvildekoloni

Bård Ingebricson Røtzer Trude Kjølgren Torkel Bjørnstad Sveen



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1,686,672
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	1,686,672

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8,460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8,460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 824.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3,750
SUM KONSULENTHONORAR	-3,750



NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-19,427
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31,207
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5,538
Egenandel forsikring	-10,000
Kostnader dugnader	-16,174
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-82,345

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-296,441
Feieavgift	-8,704
Renovasjonsavgift	-237,130
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-542,276

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15,460
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35,244
Snørydding	-101,545
Andre fremmede tjenester	-700
Bank- og kortgebyr	-2,916
Velferdskostnader	-12,000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-167,866

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	8,488
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	87
Kundeutbytte fra Gjensidige	27,801
SUM FINANSINNTEKTER	36,376

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-128,844
Renter på leverandørgjeld	-46
SUM FINANSKOSTNADER	-128,890

NOTE: 12

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,70 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2021	-2,200,000
Nedbetalt tidligere	450,091
Nedbetalt i år	179,496
	-1,570,413
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1,570,413



Resultatanalyse 2024
Eierseksjonssameiet Utsigten Husvildekoloni

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1,686,672	1,615,000	-71,672	-4 %
Sum driftsinntekter	1,686,672	1,615,000	-71,672	-4 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8,460	-8,460	0	0 %
Styrehonorar	-60,000	-60,000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8,824	-7,000	1,824	-26 %
Forretningsførerhonorar	-98,478	-99,000	-522	1 %
Konsulenthonorar	-3,750	-5,000	-1,250	25 %
Drift og vedlikehold	-82,345	-103,000	-20,655	20 %
Forsikringer	-276,256	-280,000	-3,744	1 %
Kommunale avgifter	-542,276	-537,000	5,276	-1 %
Elektrisk energi	-5,641	-15,000	-9,359	62 %
TV-anlegg/bredbånd	-227,096	-215,000	12,096	-6 %
Andre driftskostnader	-167,866	-127,000	40,866	-32 %
Sum driftskostnader	-1,480,992	-1,456,460	24,532	-2 %
Driftsresultat	205,680	158,540	-47,140	-30 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	36,376	0	-36,376	100 %
Finanskostnader	-128,890	-127,000	1,890	-1 %
Res. finansinnt./-kostnader	-92,514	-127,000	-34,486	27 %
Årsresultat	113,166	31,540	-81,626	-259 %



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539153321

Dokument

5438 - Årsregnskap

Hoveddokument

8 sider

Initiert på 2025-02-13 14:50:46 CET (+0100) av Knut Thorseth (KT)

Ferdigstilt den 2025-03-11 15:32:50 CET (+0100)

Initiativtaker

Knut Thorseth (KT)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

knut.thorseth@obos.no

+4795777570

Underskriverne

Pål Ingebricson Røtzer (PIR) bard.ingebricson@gmail.com +4740453445 bankID Navnet norsk BankID oppga var "Bård Ingebricson Røtzer" BankID utstedt av "DNB Bank ASA" 2025-01-03 18:06:38 CET (+0100) Signert 2025-02-25 21:42:09 CET (+0100)	Trude Kjelgren (TK) trudekjelgren@gmail.com +4791837269 bankID Navnet norsk BankID oppga var "Trude Kjelgren" BankID utstedt av "Eika Gruppen AS" 2024-06-27 12:51:38 CEST (+0200) Signert 2025-03-11 15:31:15 CET (+0100)
Torkel Bjørnstad Sveen (TBS) torkel.sveen@kitchen.no +4798250525 bankID Navnet norsk BankID oppga var "Torkel Bjørnstad Sveen" BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS" 2023-08-14 16:53:02 CEST (+0200) Signert 2025-03-11 15:32:50 CET (+0100)	



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539153321

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25
Selskapsnummer: 5438 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN
HUSVILDEKOLONI

Organisasjonsnummer: 984636415
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 19:30, Grendehuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Bård Røtzer er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Torkel Sveen foreslått. Som protokollvitner ble Vibeke Bjørnengen foreslått.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. 113,166 kroner overføres
✓ Vedtatt.

6. Redusere styret fra 3 til 2 personer

Gjennom de siste to årene har vi hatt et godt fungerende styre, med tre medlemmer. Vi har imidlertid ikke sett det store behovet for mer arbeidskraft, ved flere tilfeller har det heller vist seg vanskelig å klare å arrangere et møte hvor alle har tid samtidig.

Styret har gjennom de siste to årene luftet dette internt, og nå etter to år tenker vi at det er på tide å gjøre noe med det. Dersom nye store oppgaver skulle komme vår vei kan vi be årsmøtet endre styret til tre personer igjen.

Styrets innstilling
Styret mener at to personer er tilstrekkelig i styret for å holde de daglige oppgavene i sjakk.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslås redusert til to personer, med en tilsvarende reduksjon i styrehonoraret med 1/3
Godtgjørelse for styret foreslås satt ned fra 60000 til 40000

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Maren Kristine Ingebretsen Berg

Følgende stilte til valg:
Maren Kristine Ingebretsen Berg

styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Knut Neerland

Følgende stilte til valg:
Knut Neerland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Leona Geilvoet

Følgende stilte til valg:

Leona Geilvoet

9. Mulighet for kapitalinnhenting ved vedlikehold

Styret ønsker seg en ramme for å kunne hente inn kapital (egenandel) dersom vi trenger det til to pågående vedlikeholdsprosjekter.

Dette gjelder "Gjennomgang og rens av vifter" og "Gjennomgang av det elektriske". Vi ønsker oss fleksibiliteten til å hente inn opp til 400 kroner i særskilt betaling fra alle enheter dersom vi trenger det for å kunne gjennomføre noen av disse vedlikeholdsprosjektene.

Styrets innstilling

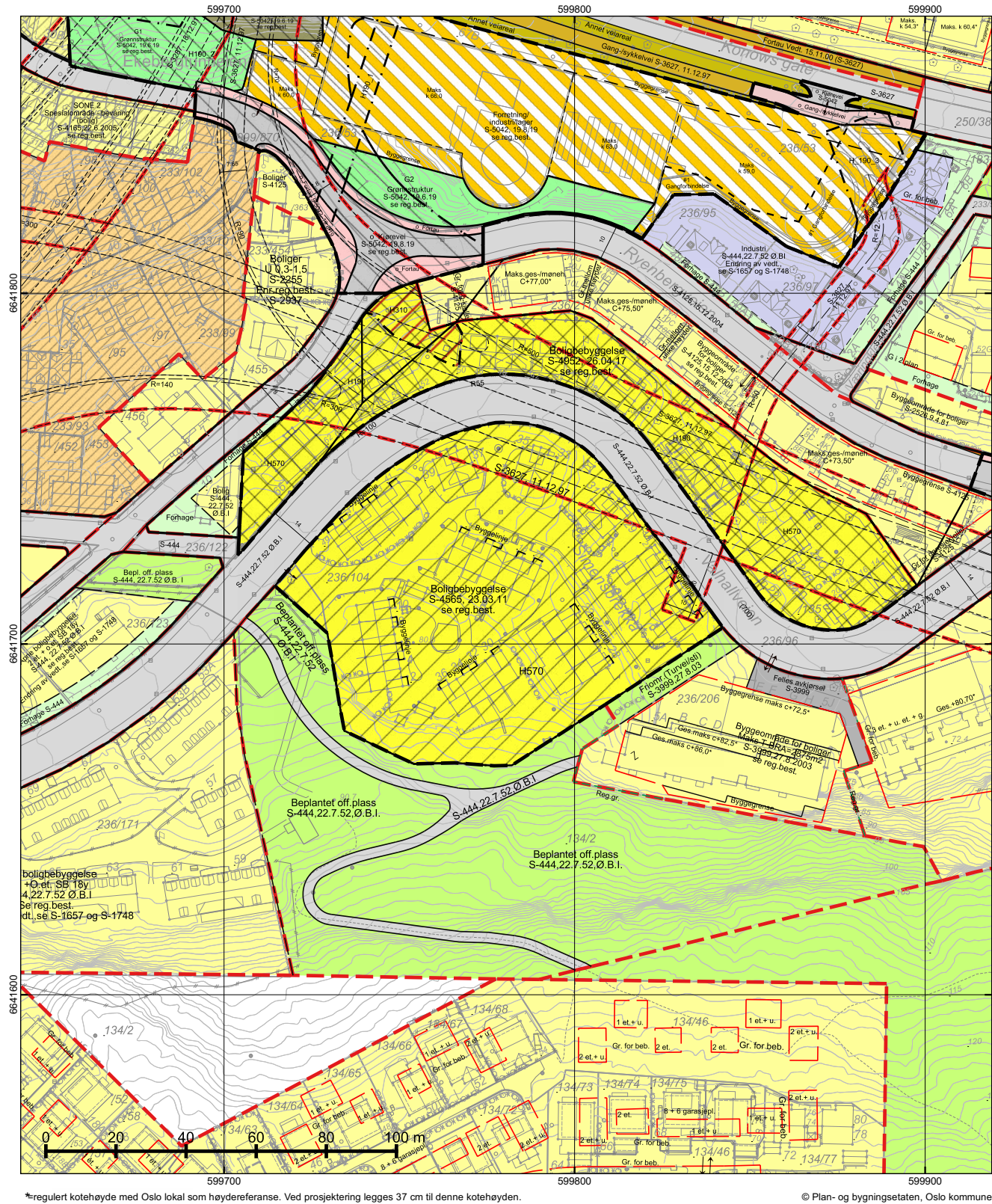
Styret ber om muligheten til å hente inn kapital øremerket gjennomgang av vifter og gjennomgang av det elektriske ved behov. Egenandelen skal ikke overstige 400 kroner

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å innente inn opp mot 400 kroner per eierseksjon, i to omganger, dersom det blir nødvendig for å kunne foreta felles gjennomgang av det elektriske og vifter.

✓ Vedtatt.

25/3-25 Vibeke Bjørnengen
29/3-25 Torkel Bjørnstad Sveen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 05.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 142351/ 86511200	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
	Adresse: SIMENSBREKKA 28	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 236/104	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park

41 - Turvei/skiløype

43 - Anlegg for lek og opphold

70 - Felles avkjørsel

73 - Felles gangareal

78 - Forhage

110 - Bolig m.tilh. anlegg

142 - Forr./kontor/industri

150 - Industri m.tilh.anlegg

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1110 - Boligbebyggelse

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2011 - Kjøreveg

2012 - Fortau

2015 - Gang-/sykkelveg

2019 - Annen veggrunn - grøntareal

3001 - Grønnstruktur
- 660 - Spesialområde bevaring bolig

664 - Spesialområde bevaring blandet
- RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

RpFareSone

RpFareGrense
- 70 - Felles avkjørsel

76 - Felles underjordisk anlegg

78 - Forhage

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

325 - Veigrunn i tunnel

913 - Formåavgrensning

930 - Reguleringslinje

964 - Regulert u-gradgrense

Formålgrense

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Regulert eiendomsgrense

Grense for bebyggelse

Byggegrense

Beregnet senterlinje veg

Bygningens avgrensning i beb. plan

Byggegrense

Byggelinje

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense

Inn-/utkjøring

Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 05.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 142351/ 86511200 Adresse: SIMENSBREKKA 28 Gnr/Bnr: 236/104 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV Kommentar:		



IVP BYGG AS
Glimmervegen 16
2008 FJERDINGBY

Deres ref.: Pavel Ivanovskij	Vår ref.: 201814853-5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Simen Ellingsen Madsen	Dato: 28.08.2019 Arkivkode: 531
Byggeplass:	SIMENSBREKKA 22-28	Eiendom:	236/104/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI	Adresse:	V/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	IVP BYGG AS	Adresse:	Glimmervegen 16, 2008 FJERDINGBY
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Simensbrekka 22-28

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 16.08.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.08.2019 av:

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI, V/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.Olavs plass, 0129 OSLO, livarnica@hotmail.com



Válhallvn. nr.
19-49
26-34 40-60
J.nr. 371/1917
12 stk
brakkebygninger.

O.D.J.N. 371. 1917.
Bilag.

Expeditions-Dokument

nr. 1.

angaaende

paa Matr.-No.

Indleveret

1. *Bygghygge*

49 *Ryembyen*

5^{te} september 1917.

Attesteret

28/8-25

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt ~~Vand og~~

~~Kloakvesenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

til Sundhetskommisjonen

Kristiania den

5^{te} september 1917.

til Byggesjefen



Saaledes vides er det anerkendt
areal ved Ryembyen d. 10. 10. 1917.
nær i andet rum. Bygningen
er derufløst flyttet til et andet
som anerkendt med bygning

Gaderne er 10 m brede med 5 m
bygningerne. Valhallaveien og
Sjensveien er i et andet rum.
Valhallaveien er 1.20 m bred med 5 m
bygningerne. Sjensveien er 1.20 m bred med 5 m
bygningerne.

Kristiania 7 Septbr 1917

Gammal

Indkom 10/9 1917.

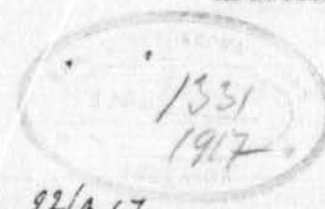
382/17.

Sundhetskommisjonen har fattet følgende

Beslutning:

"Sundhetskommisjonen vil ikke motsætte sig, at de omhandlede
dispensationer fra bygningsloven gis, naar det forbeholdes kommissionen
at skride ind, forsaavidt det maatte ansees nødvendig. Det forudsættes,
at alle rum faar lovlige lysflater, og at rummene indredes saaledes, at
de yder fuld beskyttelse mot kulde. Man vil anbefale, at beboerne skaf-
fes adgang til bryggerhus. Der mangler anmeldelse for klosetter, hvorav
der maa vere mindst et avlukke for hver anden familie. Gaardspladsene
maa planeres, saa de let kan holdes rene."

Kristiania sundhetskommisjon den 21de september 1917.



til Byggesjefen

til Byggesjefen

indk. 22/9 17.

1. *Overens med Byggesjefen*
Bygningen stöder med § 34 der siges
derfor om Approbation efter § 102 med tilhørende
Erklæring.
2. *Den mindste Afstand er 4 m mellem to Bygninger.*
3. *Det første (første) hus foreslår Regu-*
leringschefen flyttet til mellem Valhallaveien og
Sjensveien.
4. *Stuebofter synes ikke at skille anerkendt.*
5. *Trapperne ligger til dels ved siden af huse.*
6. *Der er mange Vagge til Kran Toge, der*
til dels er under 1.50 m høje. Hertil trænger Kgl. Dispensation.
7. *Da der ikke skal tappes ved Konstruktionen*
af Travestak bliver Forbindingen formentlig slgt.
8. *Bryggerhus, Klosetter og Kloak er ikke an-*
erkendt.

Kr 24 Sept. 1917.

til Byggesjefen

383

Som Betingelser for Byggetilladelser foreslaes at Synspøringer i Entredøren dækkes med Brandglas i 1^{ste} Etage og at Rednings-
søjler opstilles i 2^{de} Etage efter Brand-
værnets Forlangende.

Kristiania 27 Sept. 1917.

Hert. Ryghvad.

Kr. Nr. j. no. 510
17.

Tillægget med tillegget for byg-
ningsloven i Kristiania.

Brandtryk har i mæte den 5^{de} de. feb.
et saadan

bestikning.

Brandtryk anbefaler, at bygningerne
tillægges opført paa betingelser av, at bygningerne
gør i, over eller med siden av indvendige ~~klapper~~
med træpermer i bygge etage dækkes med
ildsikket glas og at redningstøtterne anordnes
efter brandchefens normer, bestemmelser.
Kristiania brandtryk 10 oktober 1917.

T. Reichmann
Tormann.

1888 Forelægges Tra. bygningskommissionen under
fremvisning til brandtryks foranstaaende be-
slutning.

De bygningene skal opføres av tre stider de mæte
§ 34 og de plankene ikke sættes paa i paa og o.a.
mæte § 35' sidste plm. De forelaes tillad som midler-
tidige naar aabstanden mellem dem i henhold til
§ 31^a blir mindst 8 m. o.a. mæte det paa planen bl. 1

Indskilling:

Undtagelse fra §§ 34 og 35' sidste plm. samt § 42^a for
loftsarealerens højde tildeles i henhold til § 102^a paa
følgende betingelser:

1. At brandtryks bestikning av 5 de. efterkommes.
2. At straalstrå pudsens tilførsel som i § 42^a bestemt.
3. At aabstanden mellem bygningene bli mindst
8 m. som i § 31^a bestemt og at bygning overhø-
rødt A i henhold til reguleringsplanens påtegning
av 7. f. m. d. flyttes til blaa B, se situationsplanen
bl. 1.

Kristiania den 10 oktober 1917.

1889. 17/10 17.

H. J. Sprave.

A. Skj.

1888

7 Bygningskommissionen besluttet i mæte
agor.

Undtagelse fra §§ 34 og 35' sidste punktum samt
§ 42^a for loftsarealerens højde tildeles i hen-
hold til § 102^a, dog ikke utover 5 aar efter byggets
til- paa følgende betingelser:

1. At brandtryks bestikning av 5 de. efterkommes.
2. At straalstrå pudsens tilførsel som i § 42^a bestemt.
3. At aabstanden mellem bygningene bli mindst
8 m. som i § 31^a bestemt og at bygning overhø-
rødt A i henhold til reguleringsplanens på-
tegning av 7 f. m. d. flyttes til blaa B, se si-
tuationsplanen bl. 1.

Bygningskommissionens bestikning av 21 f. m. d.
mæte efterkommes. Byggeskeden, kløsetter og klø-
et mæte anmeldes.



Oslo kommune



LERCHE, HARILDSTAD, PAKKMOEN ARK AS
FAGERHEIMGATA 16

0567 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950050292	95/55820

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ingrid J. Sollai	8. september 1995

Arbeidssted : 236/0114 Simensbrekka 22-28
Byggherre : Oslo Kommunale Boligbedrift, Økeriveien 11, 0640 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING OG OMBYGGING, BOLIGER

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 05.09.95 på kartet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om kiageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

AVDELING ØST,
SEKSJON FOR BYGGESAK OG BYGNINGSKONTROLL

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ingrid J. Sollai
Avdelingsarkitekt I



Oslo kommune



Oslo Kommunale Boligbedrift
Økeriveien 11

0640 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	950050292	97/2282

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	14. januar 1997

Arbeidssted : 236/0114 Simensbrekka 22-28
Byggherre : Oslo Kommunale Boligbedrift, Økeriveien 11, 0640 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING OG OMBYGGING, BOLIGER

Ansvarshavende
Postmyr, Trygve
Tvetenveien 32

0666 OSLO

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen **1.05.1997**
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

Mangler:

- ✓ 1. Ferdigattest fra OVA må fremskaffes
- ✓ 2. Solid håndlist mangler på hovedinngangstrapp - utgått.
- ✓ 3. Terrengarbeid må planeres med fall fra grunnmur, utomhusanlegget blir kontrollert senere
- ✓ 4. Dør til utgang terrasse må holdes avslåst inntil forsvarlig trapp er opparbeidet
- Mangler meldt rettet. (Det, 2 utg. etter

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
fung.avd.ing.II



Oslo kommune



Oslo Kommunale Boligbedrift
Økernveien 11

0640 OSLO

Postmyr, Trygve
Tvetenveien 32
Martin Olsen &
Sønner A/S
0666 OSLO

Arkivnøkkel 531.7 Vår ref/mappe nr. 950050292 Journr. 97/31994
Deres ref. Vår saksbeh. Dato
Arild R. Johannessen 4. juni 1997

Arbeidssted : 236/0114 Simensbrekka 22-28
Byggherre : Oslo Kommunale Boligbedrift, Økernveien 11,
0640 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING OG OMBYGGING, BOLIGER

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 14.05.97.

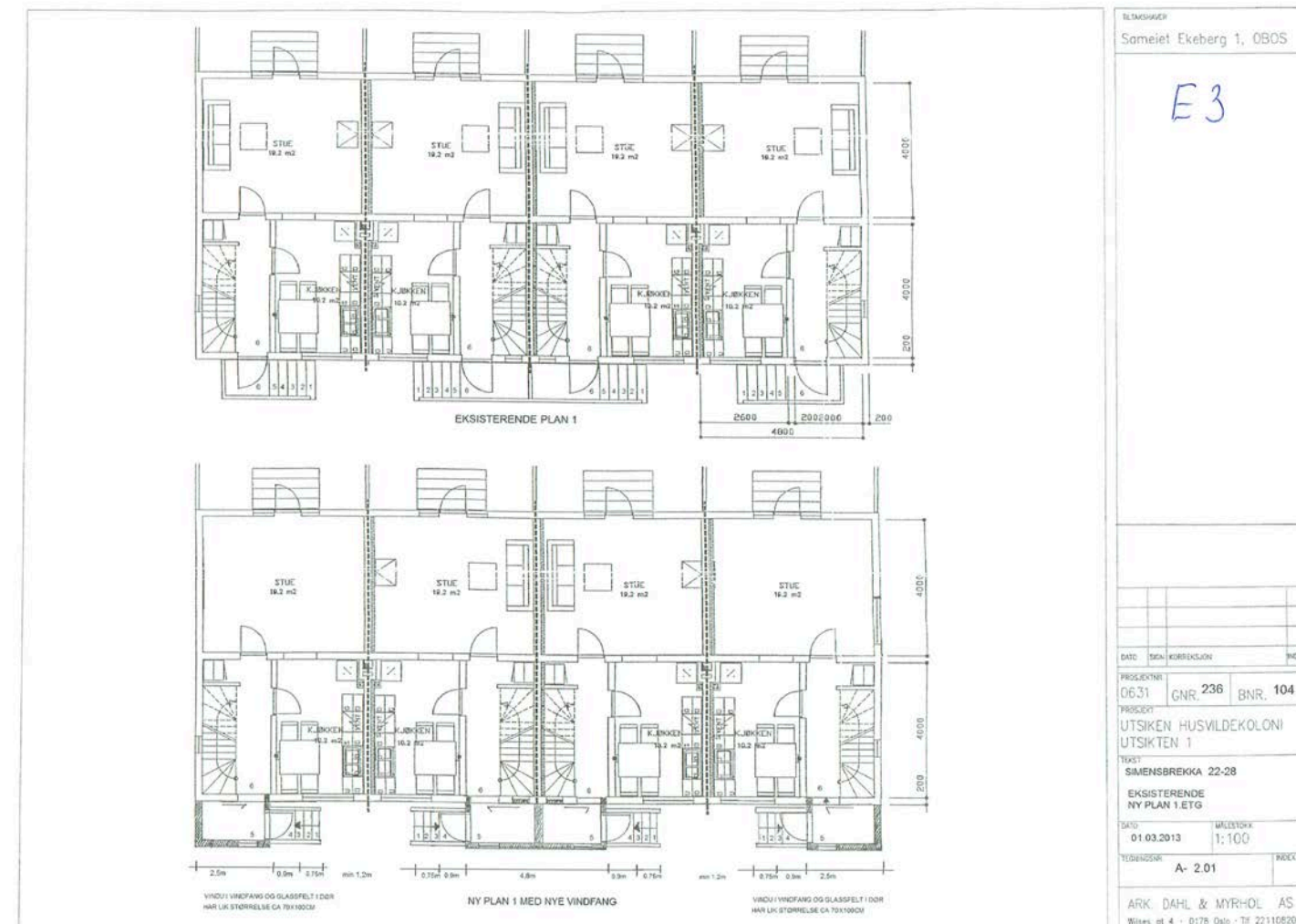
Ferdigattesten omfatter de bygningmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

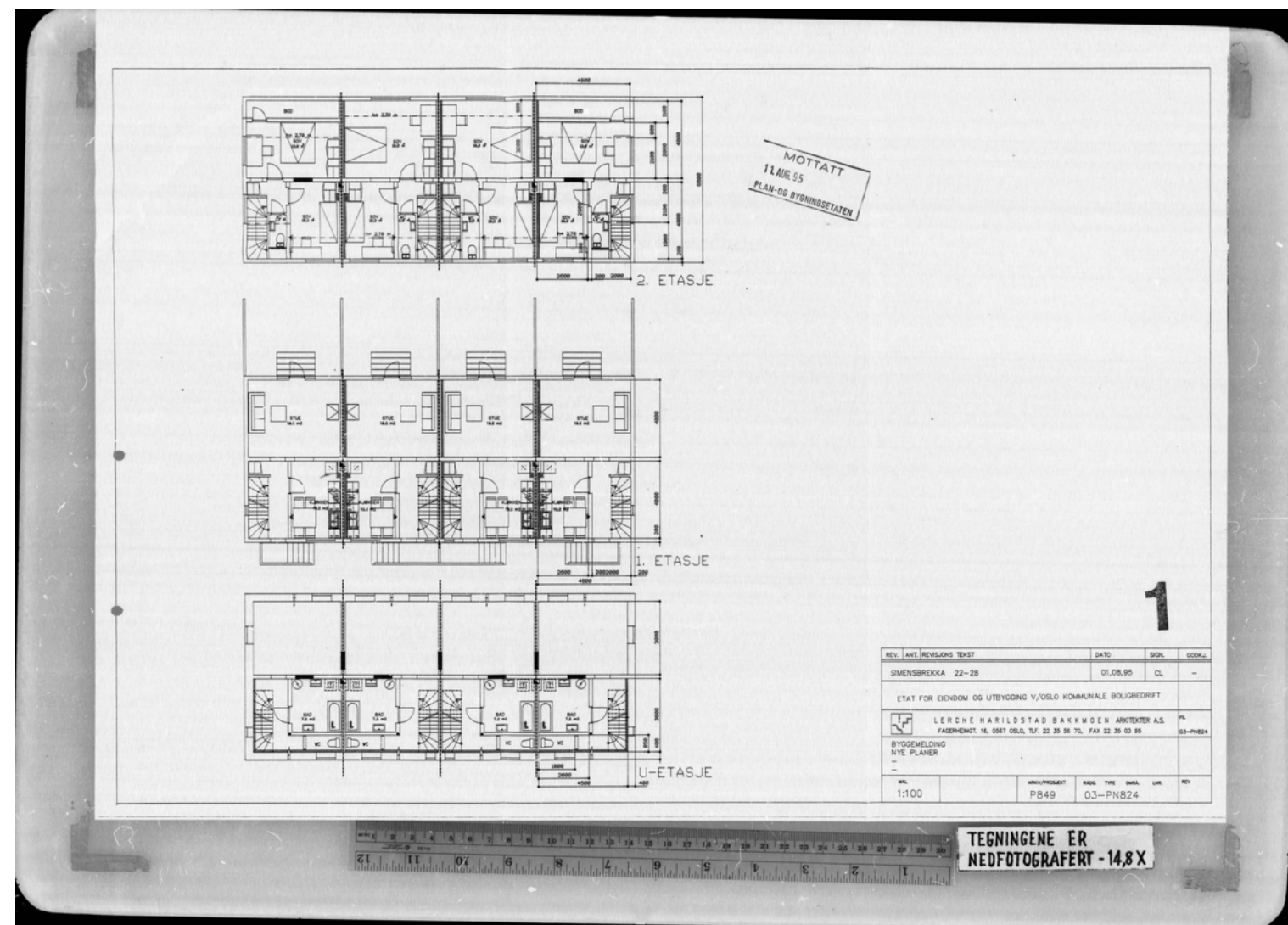
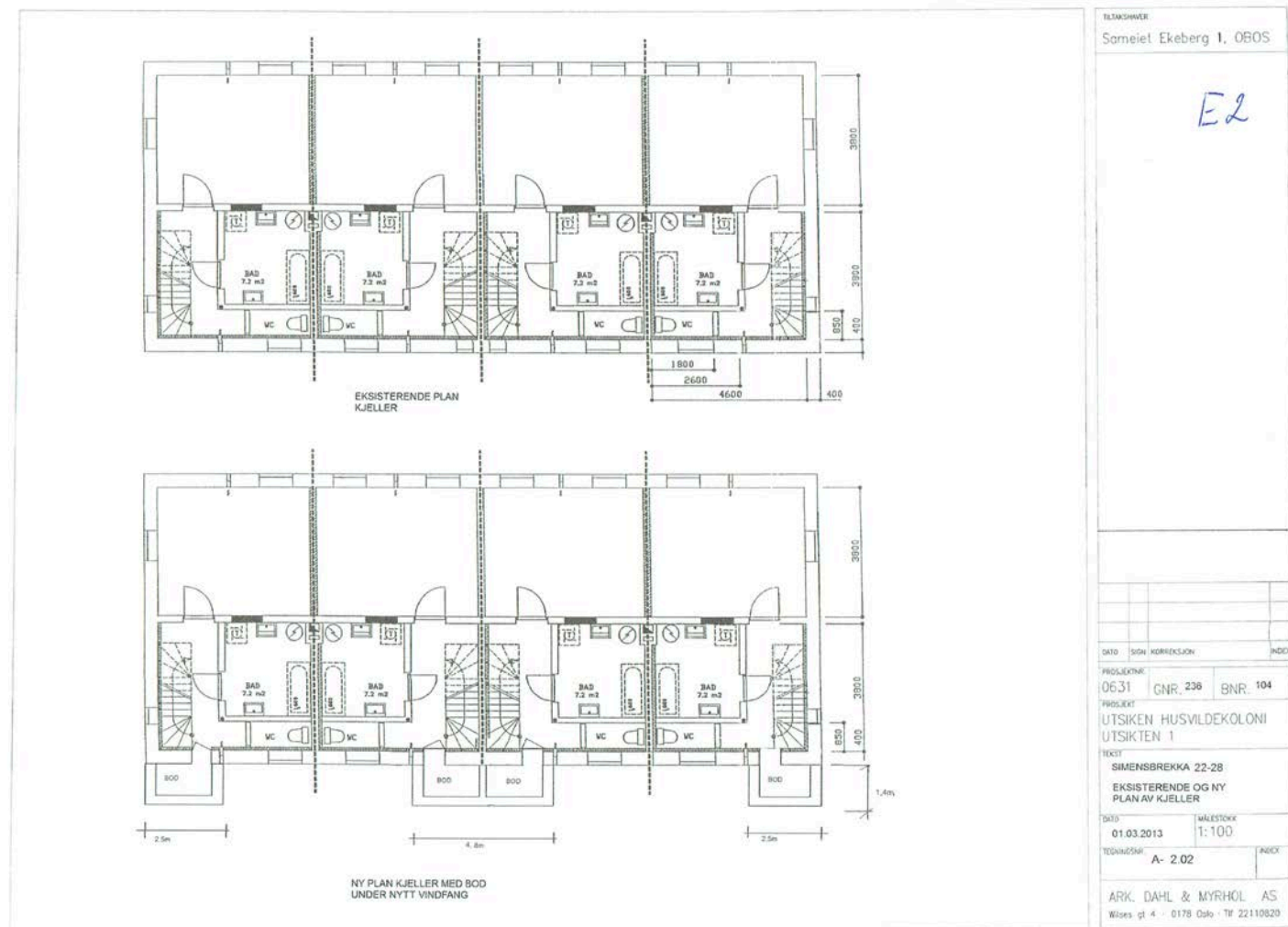
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

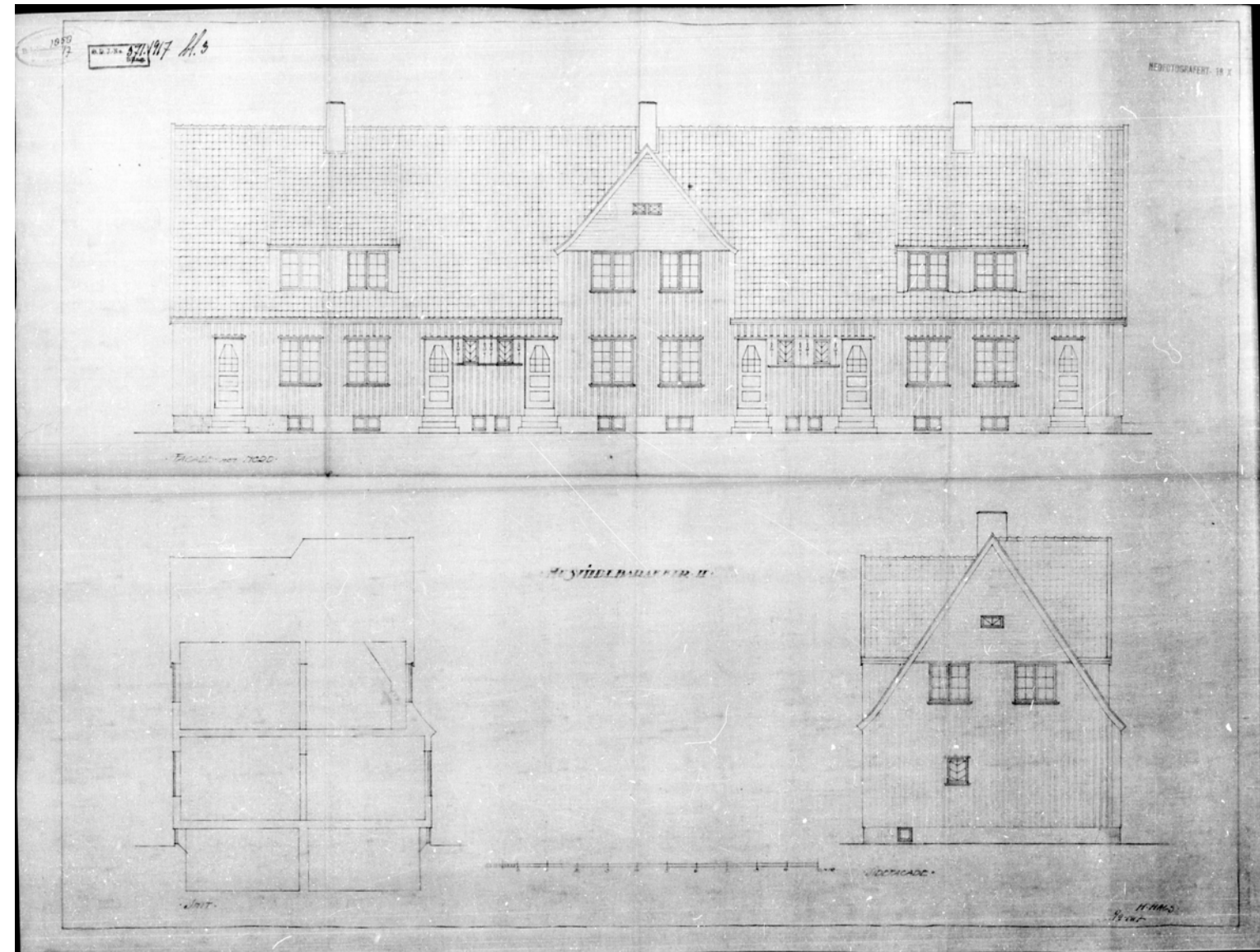
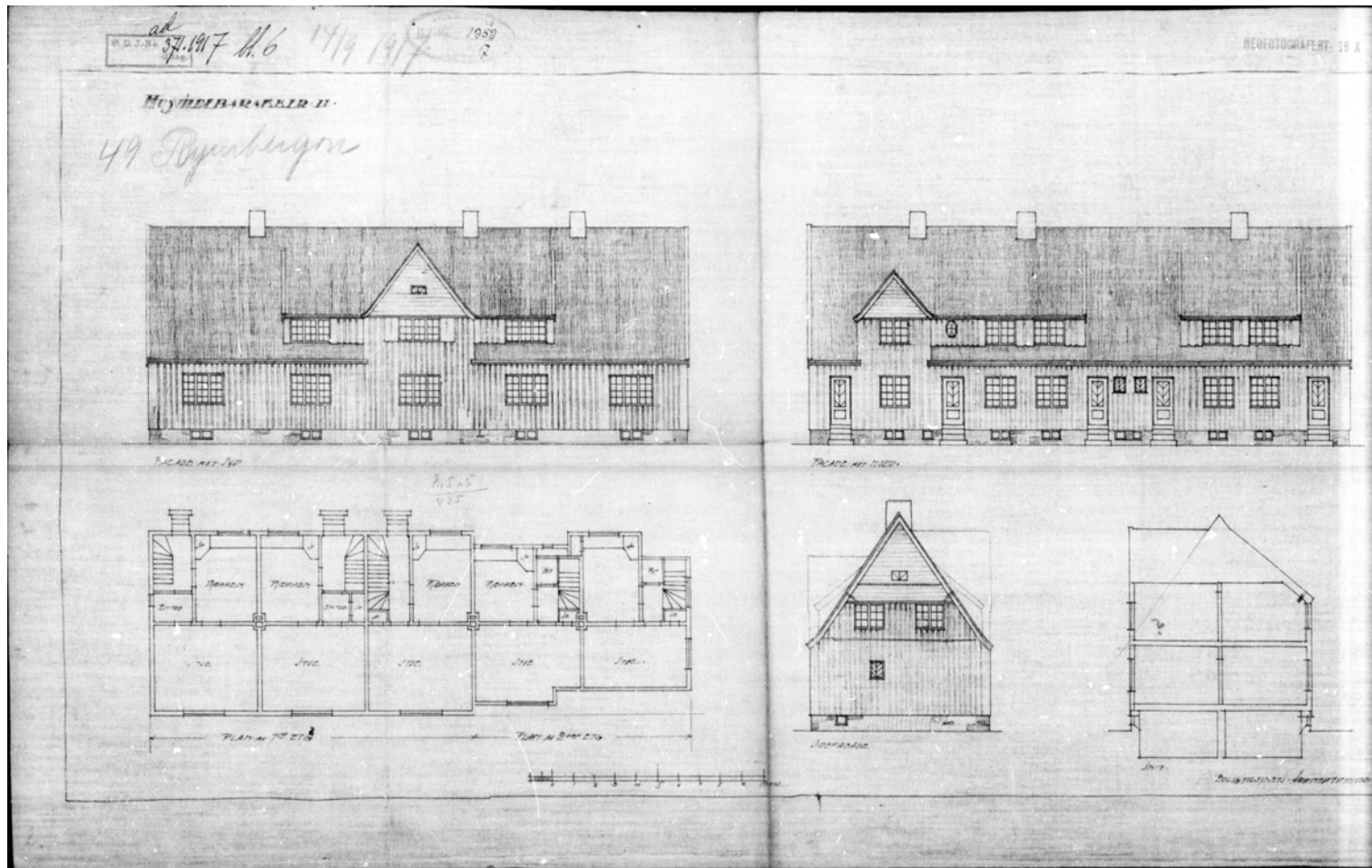
H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør

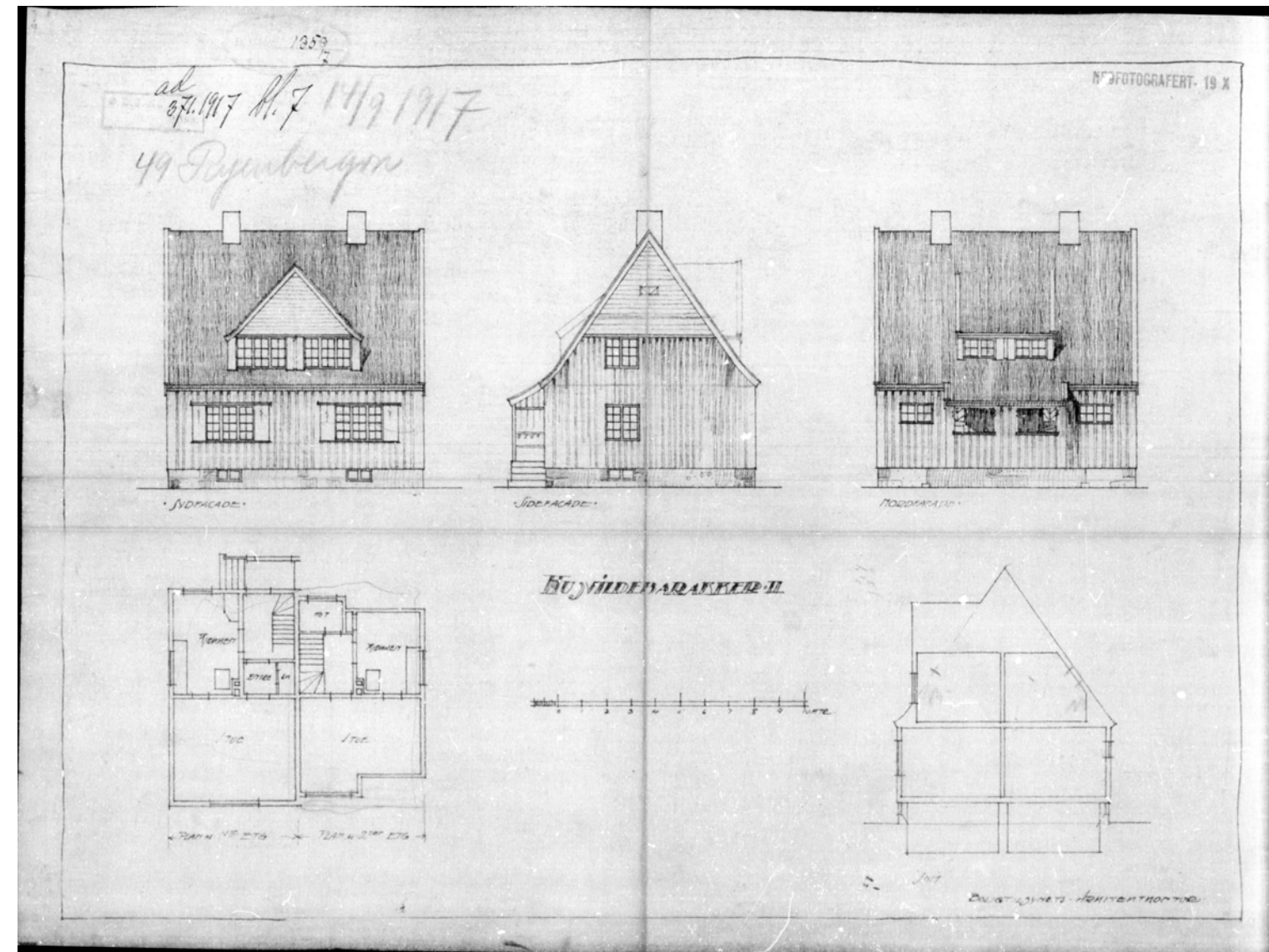
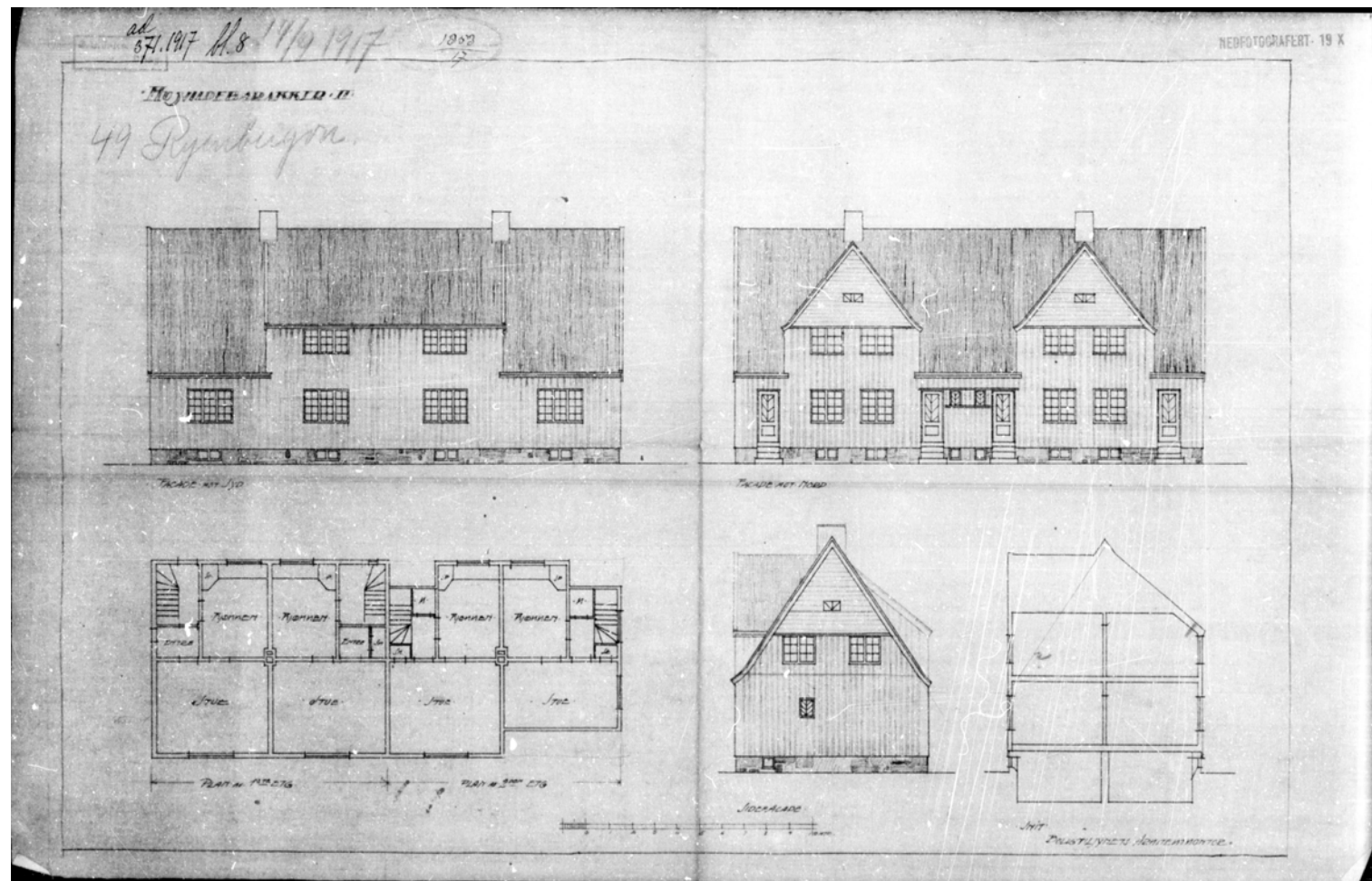
Arild R. Johannessen
Avd. ing. II

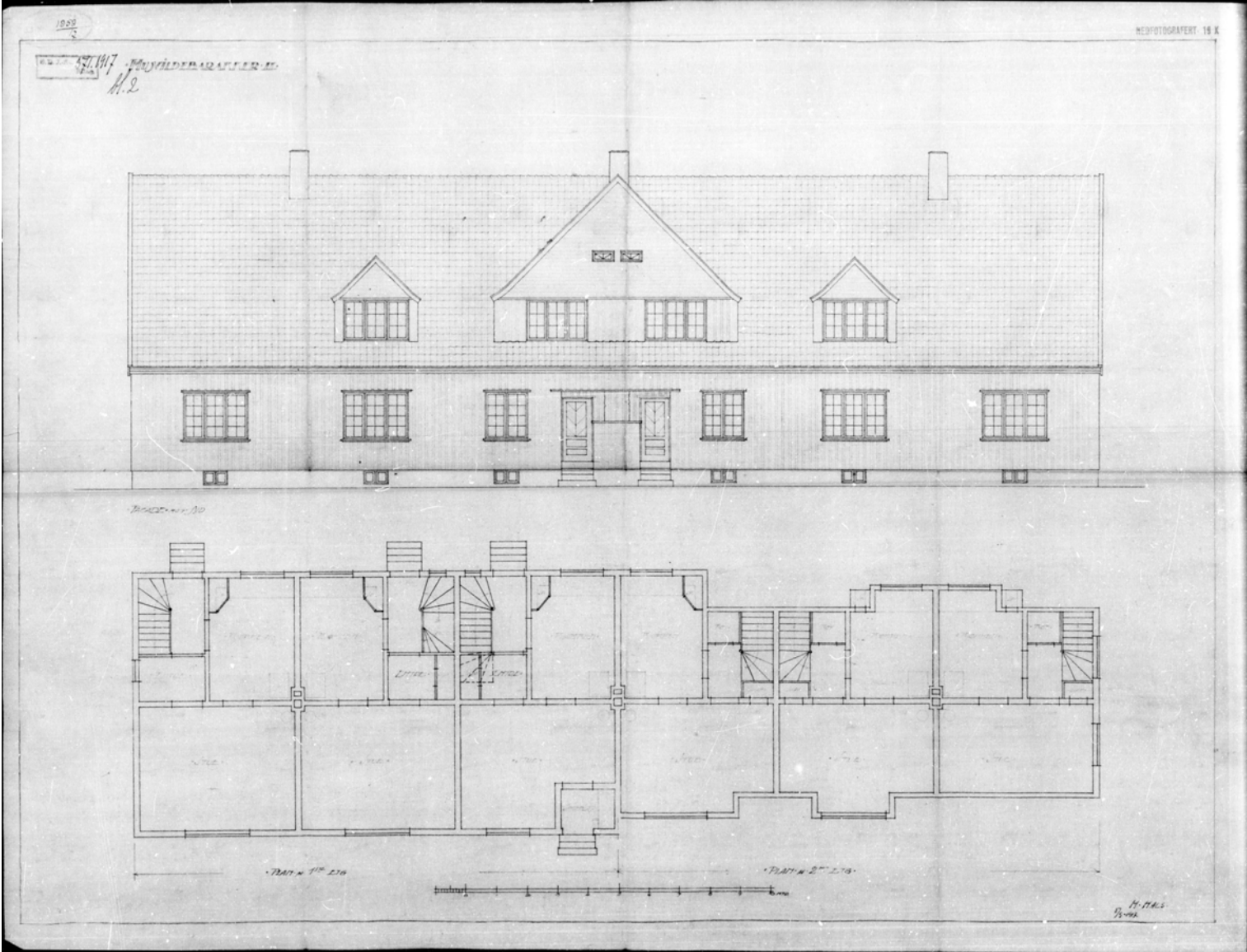
Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Etendomsopplysninger, telefon: 820 80150











Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019598	05.05.2025	1006250089

Om dokumentet

Ident
2002/5328/105

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

RETURNERES TIL:
Advokat Ivar Takle
P.b. 6666 St. Olavs Plass
0129 Oslo

Begjæring om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunennr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	236	104		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
937052766	OBOS	

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (if. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	1	G	13	B	1	G	25	B	1	G	37			49
2	B	1	G	14	B	1	G	26	B	1	G	38			50
3	B	1	G	15	B	1	G	27	B	1	G	39			51
4	B	1	G	16	B	1	G	28	B	1	G	40			52
5	B	1	G	17	B	1	G	29	B	1	G	41			53
6	B	1	G	18	B	1	G	30	B	1	G	42			54
7	B	1	G	19	B	1	G	31	B	1	G	43			55
8	B	1	G	20	B	1	G	32	B	1	G	44			56
9	B	1	G	21	B	1	G	33	B	1	G	45			57
10	B	1	G	22	B	1	G	34	B	1	G	46			58
11	B	1	G	23	B	1	G	35				47			59
12	B	1	G	24	B	1	G	36				48			60
Sum tellere:				34 =nevner:				34							

4. SUPPLERENDE TEKST

Det skal tinglyses forkjøpsrett for OBOS, org.nr. 937052766 når en seksjon skifter eier. Det tinglyses også tinglysingssperre slik at hjemmelsekifte ikke kan finne sted uten OBOS samtykke. Særskilt erklæring om forkjøpsrett og tinglysingssperre er innsendt for tinglysing.

DATO

PARTENES UNDERSKRIFTER

SIDE 1 AV 3

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 22.10.2001		

DATO

PARTENES UNDERSKRIFTER

SIDE 2 AV 3

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted

Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

236 104

Oslo kommune

Dato

Stempel og underskrift

17/1-02

Bent Danick

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

DATO

22.10.2001

PARTENES UNDERSKRIFTER

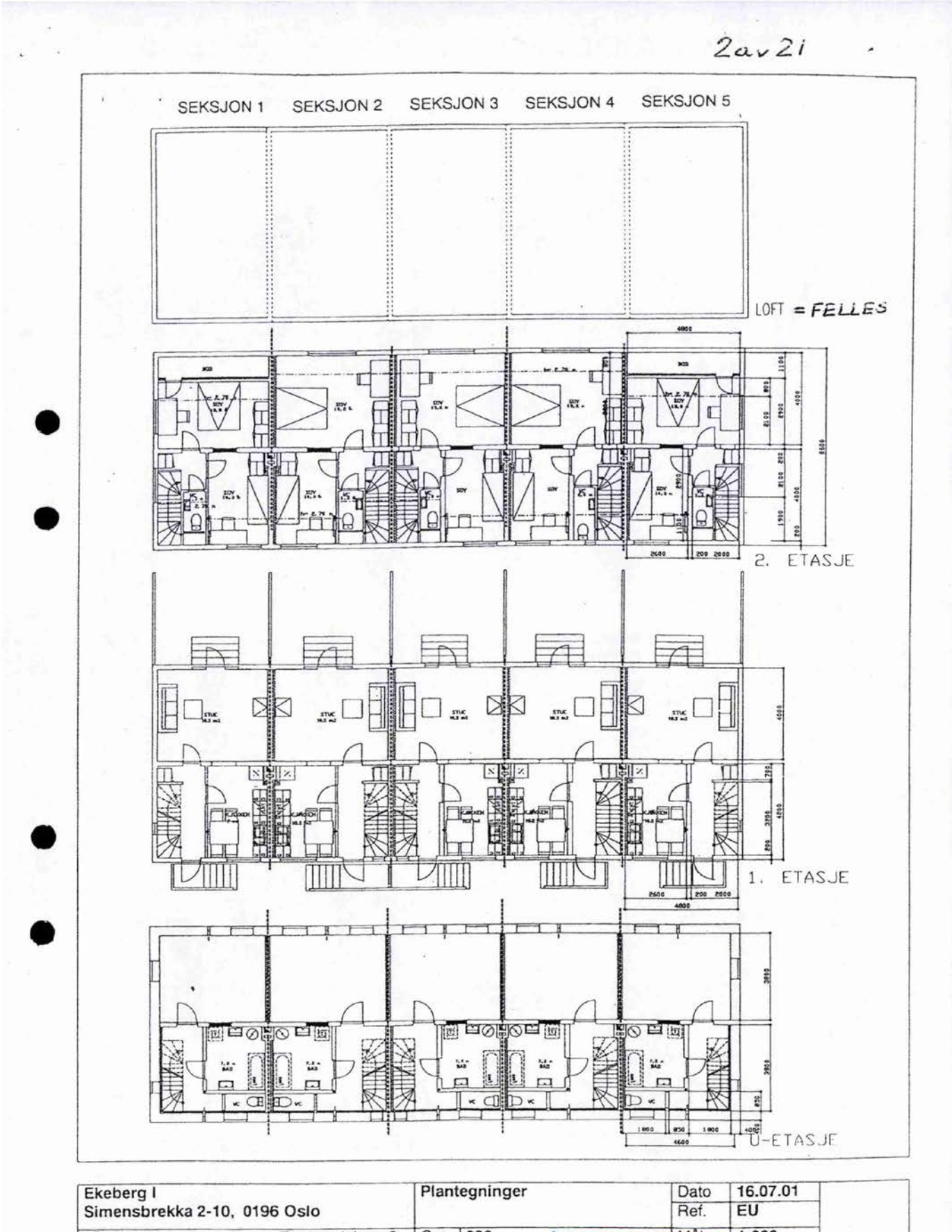
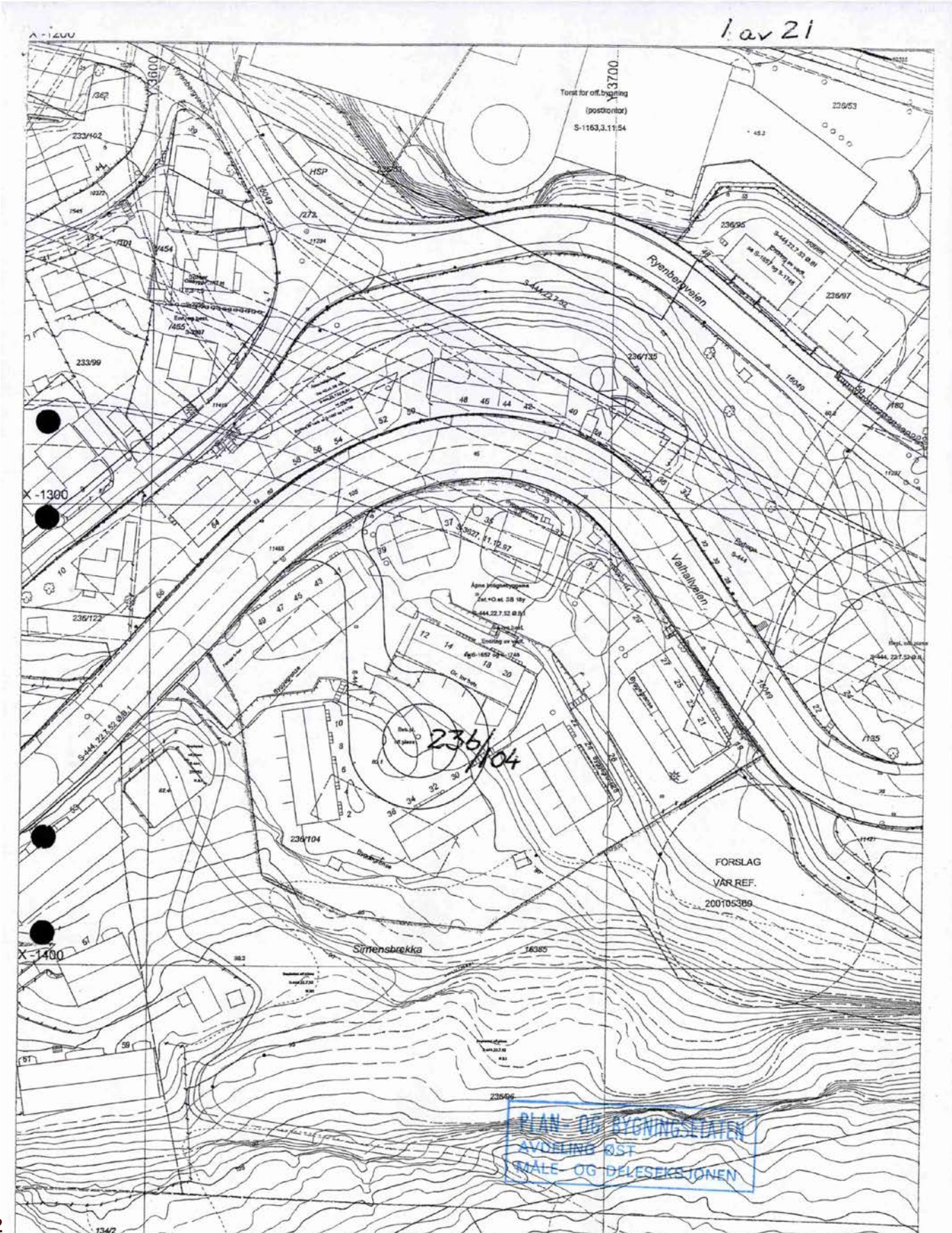


SIDE 3 AV 3

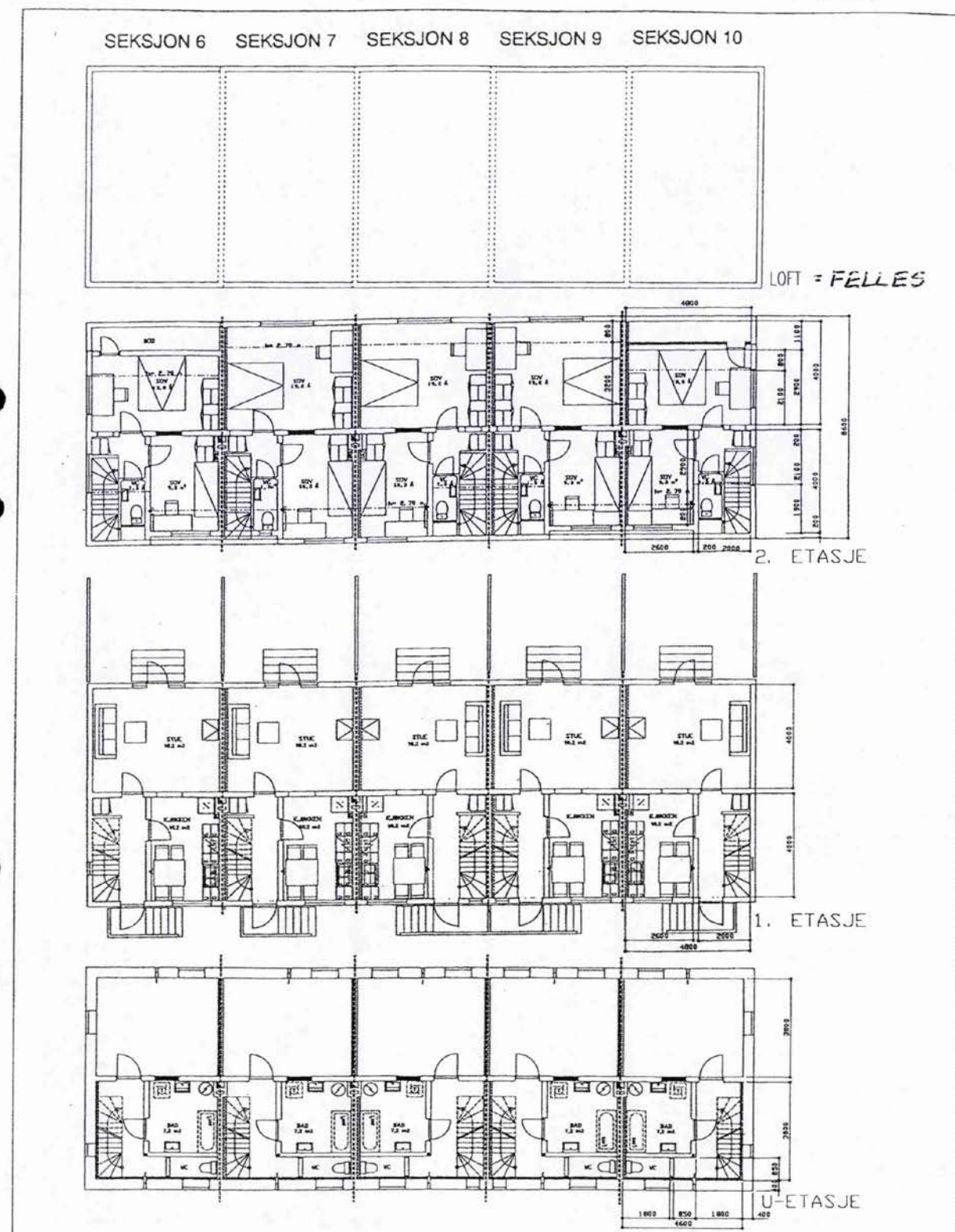
BEGJÆRING

29. OKT. 2001

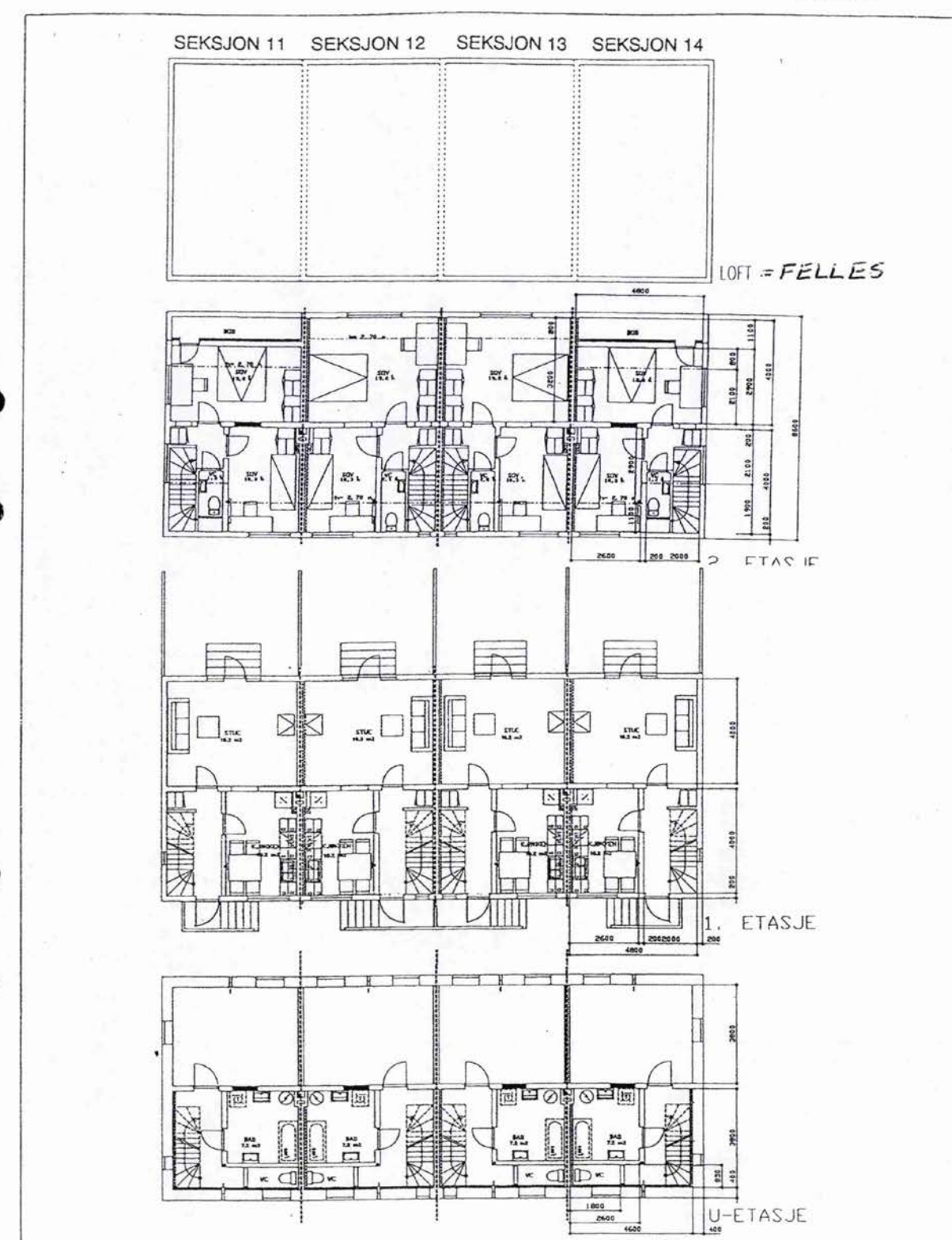
MOTTATT



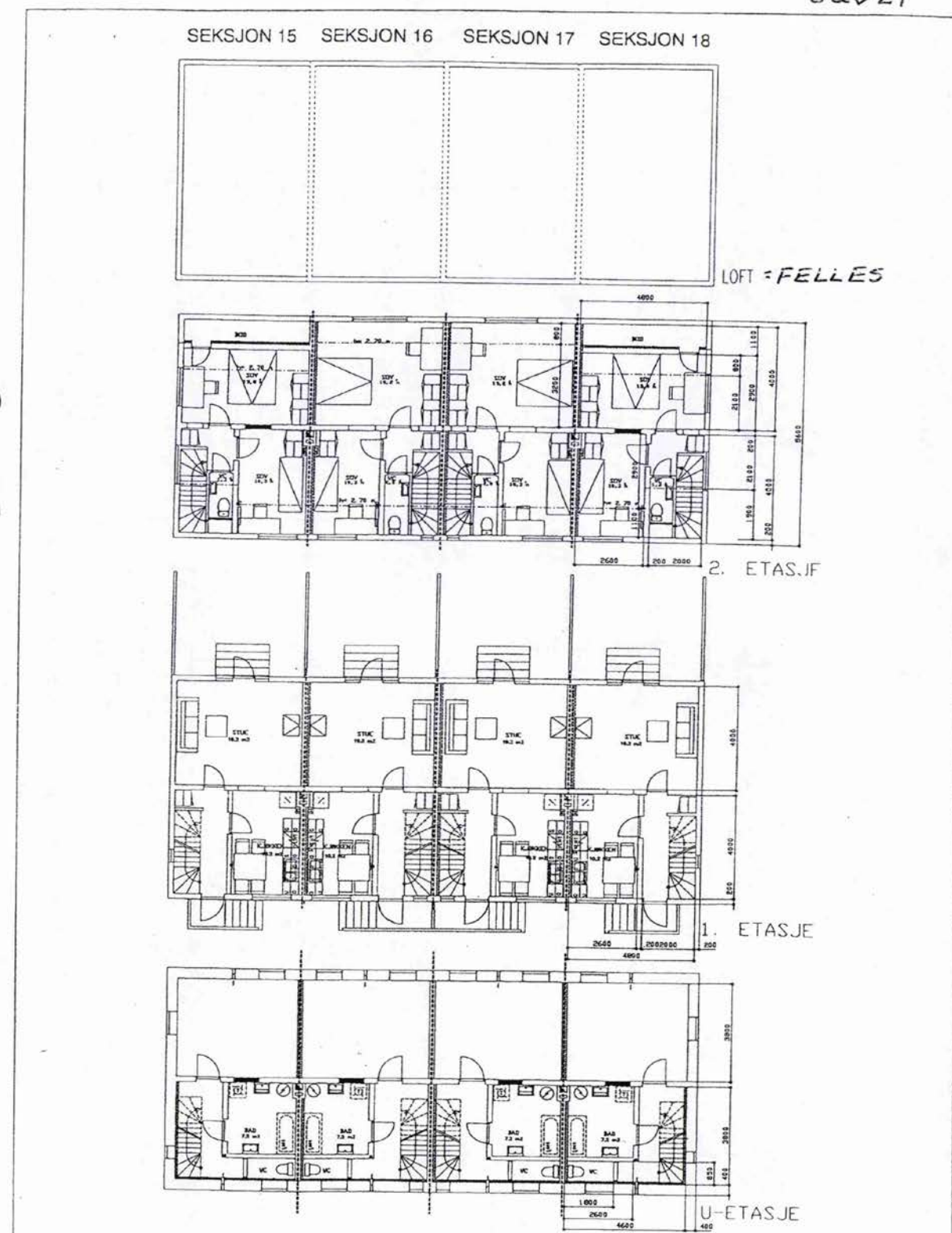
3 av 21



4 av 21

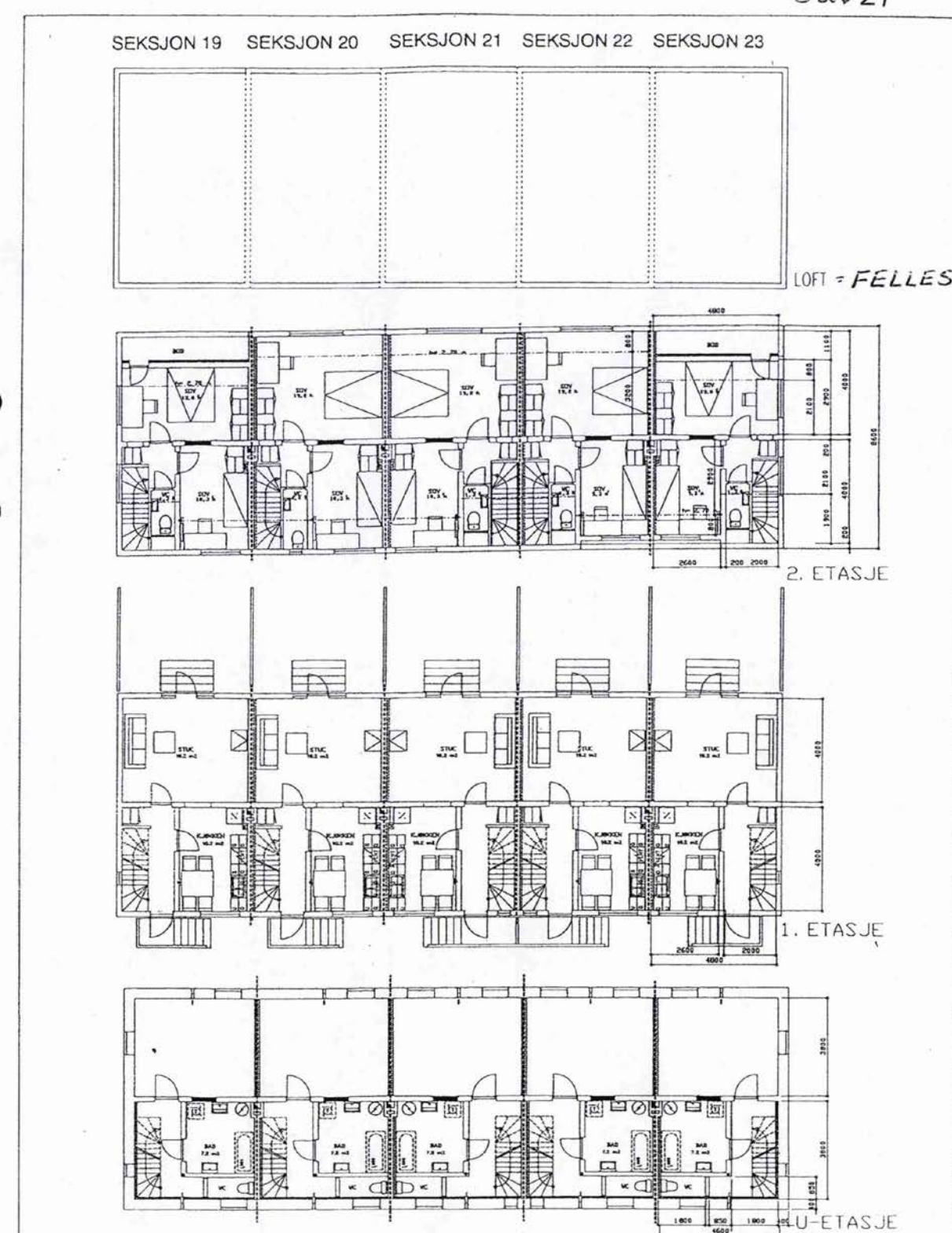


5 av 21

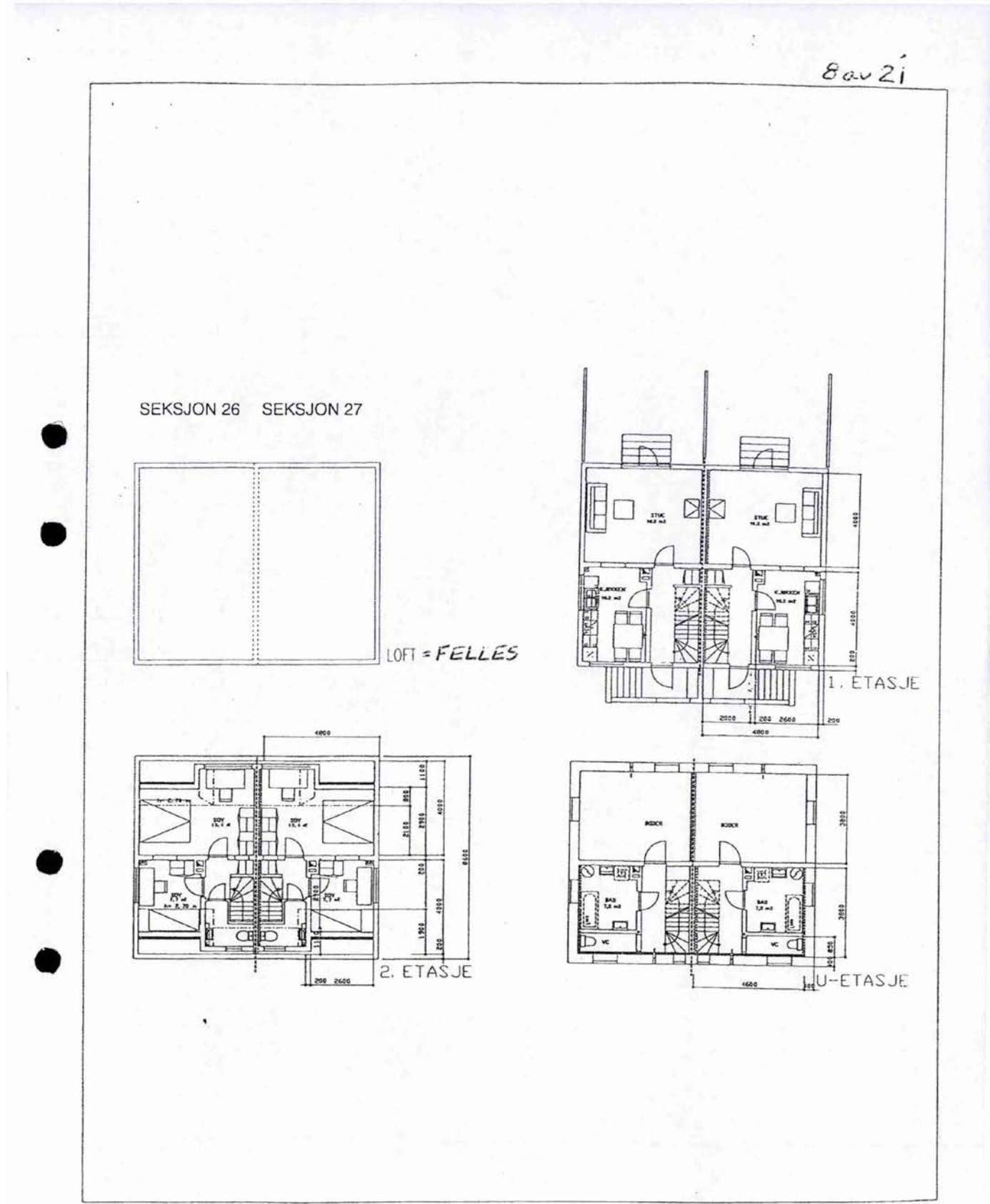
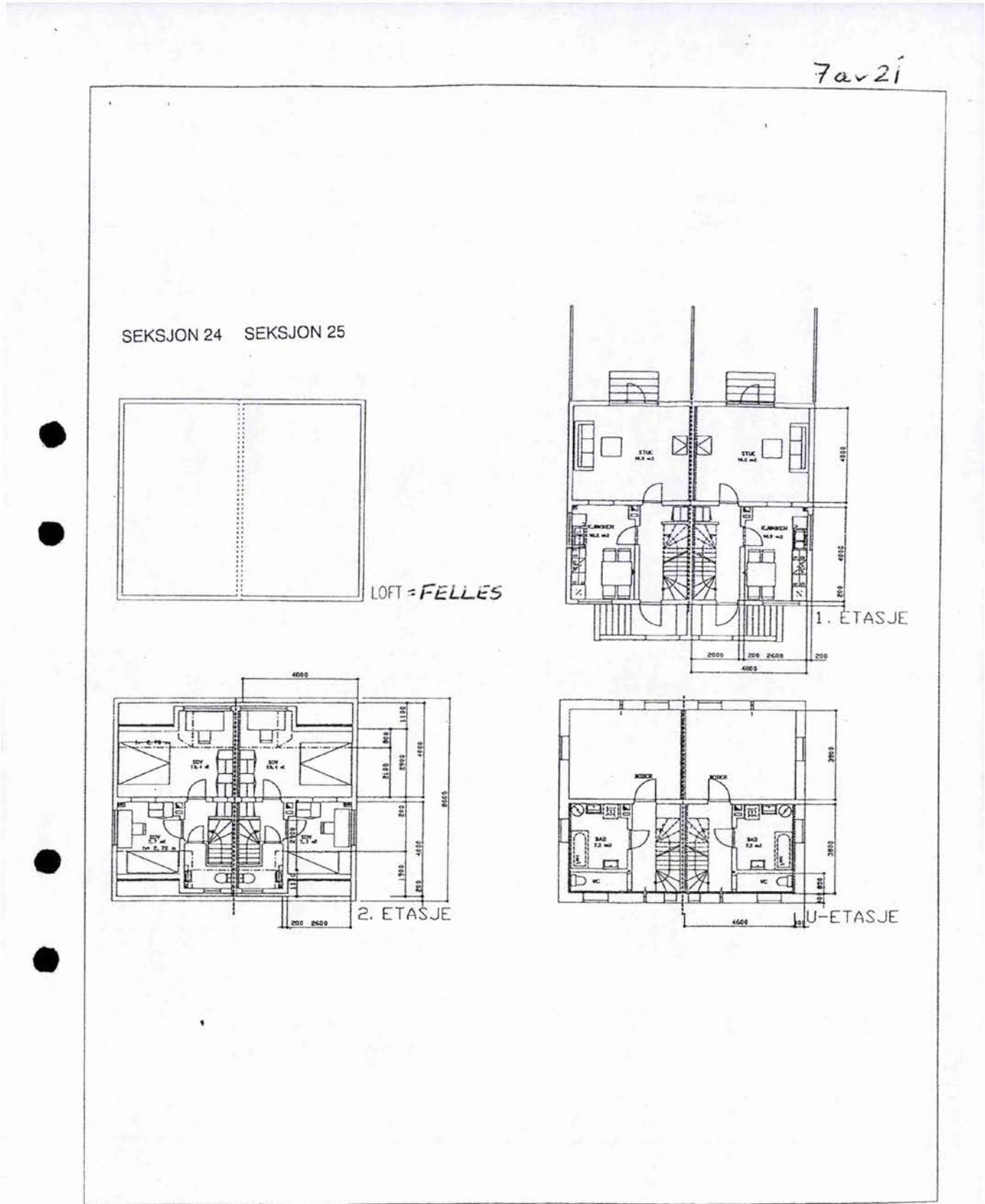


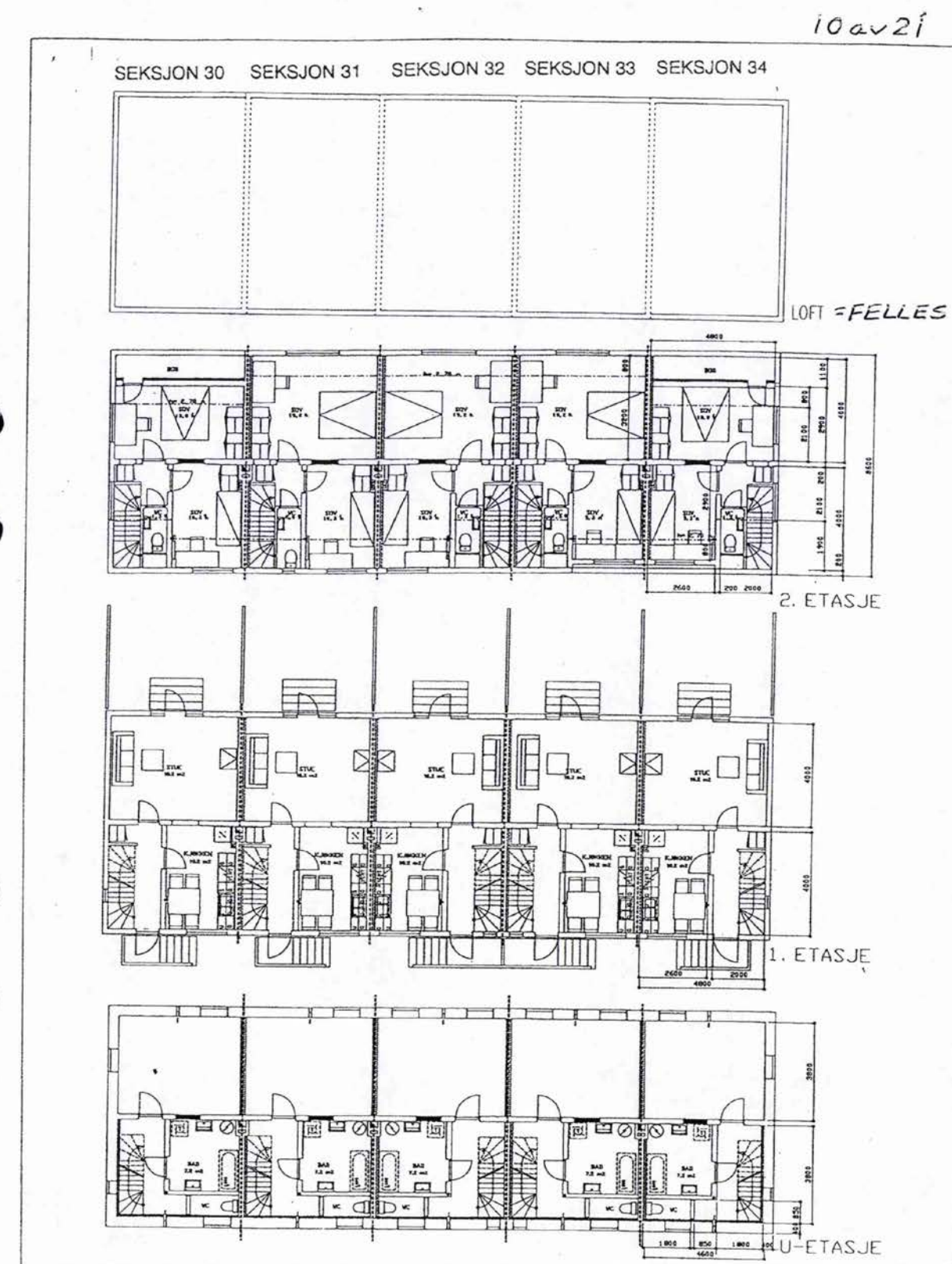
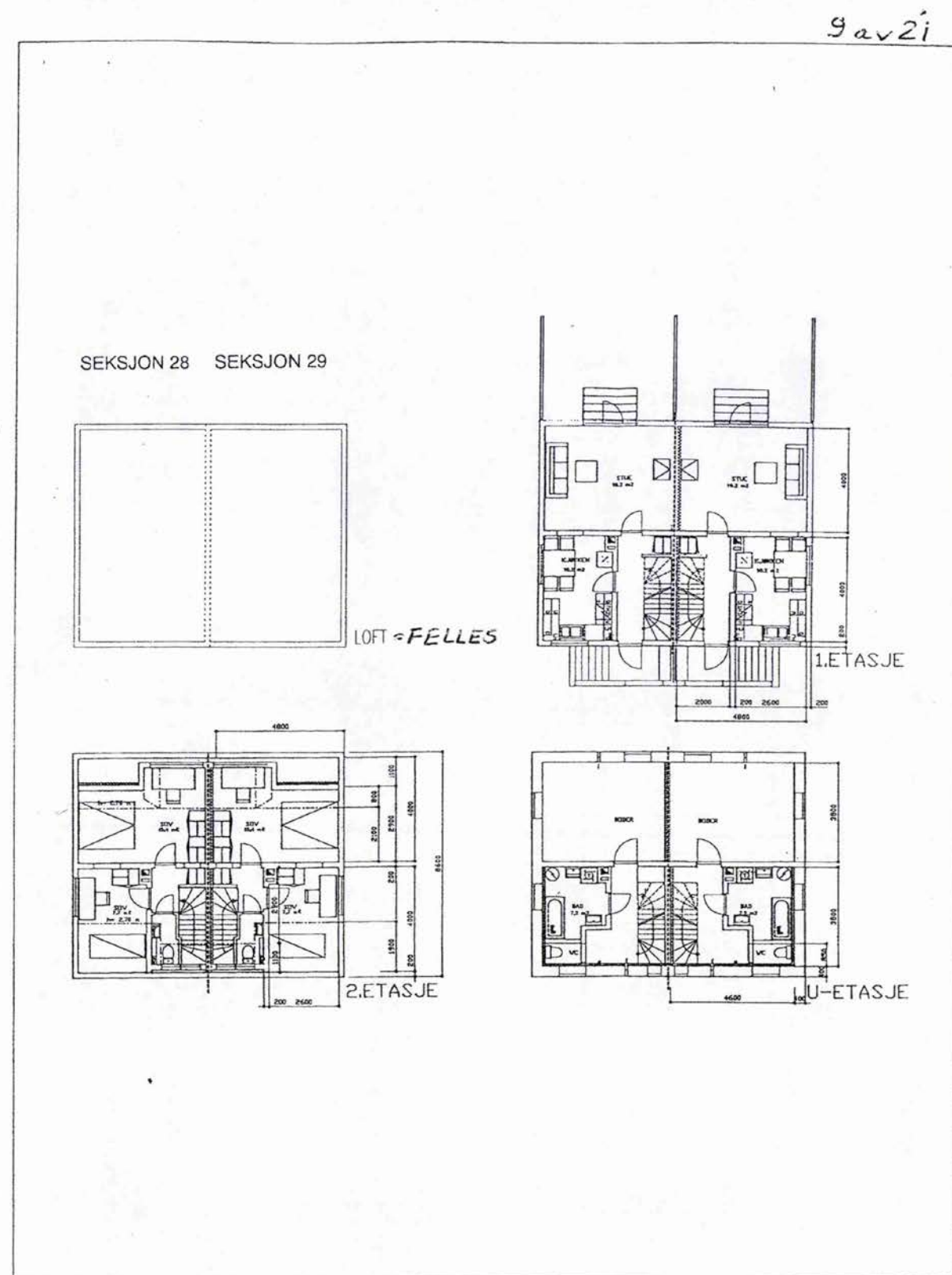
Ekeberg I Simensbrekka 30-36, 0196 Oslo	Plantegninger	Dato	16.07.01
		Ref.	EU

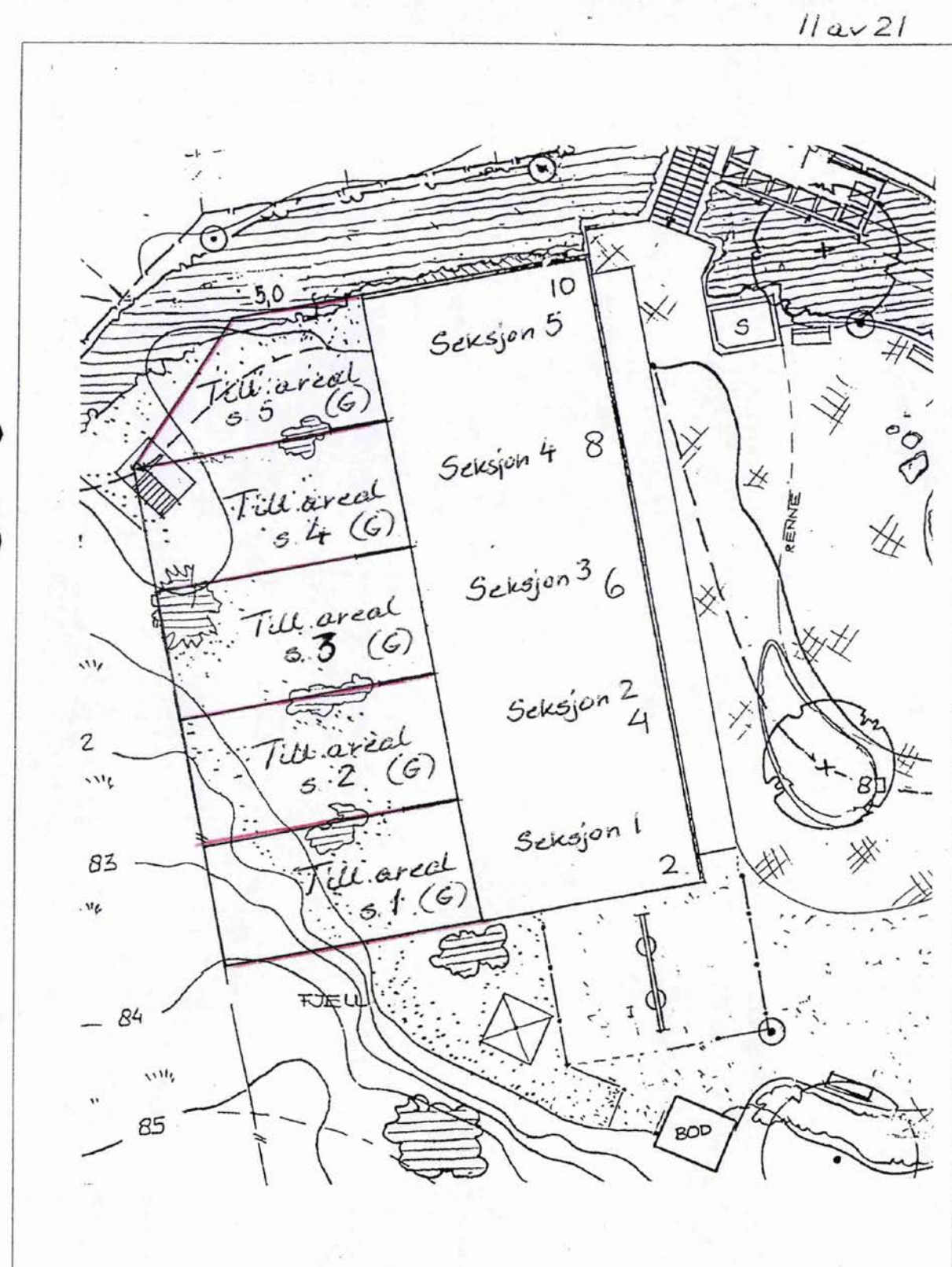
6 av 21



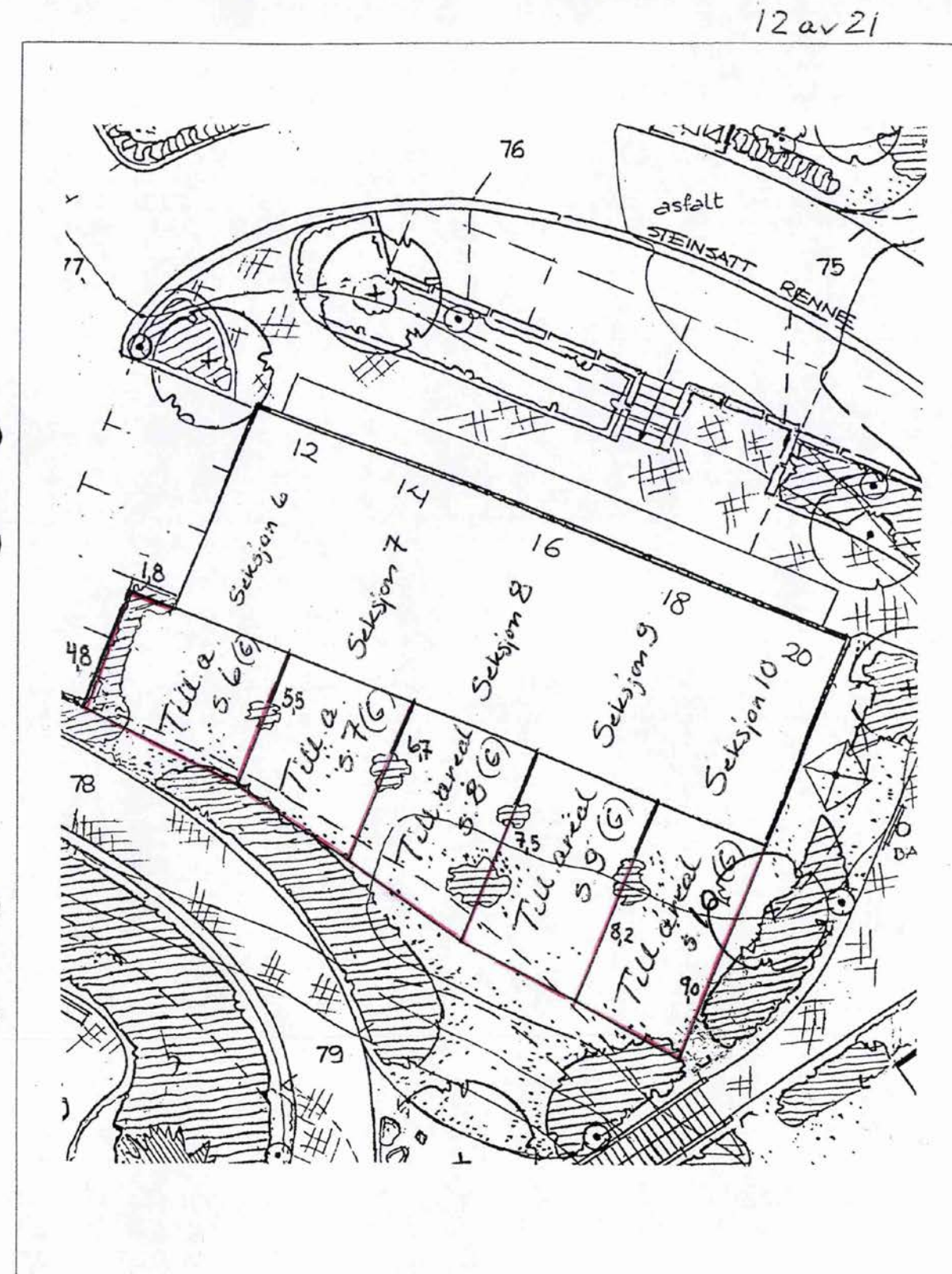
Ekeberg I Valhallveien 19-27, 0196 Oslo	Plantegninger	Dato	16.07.01
		Ref.	EU





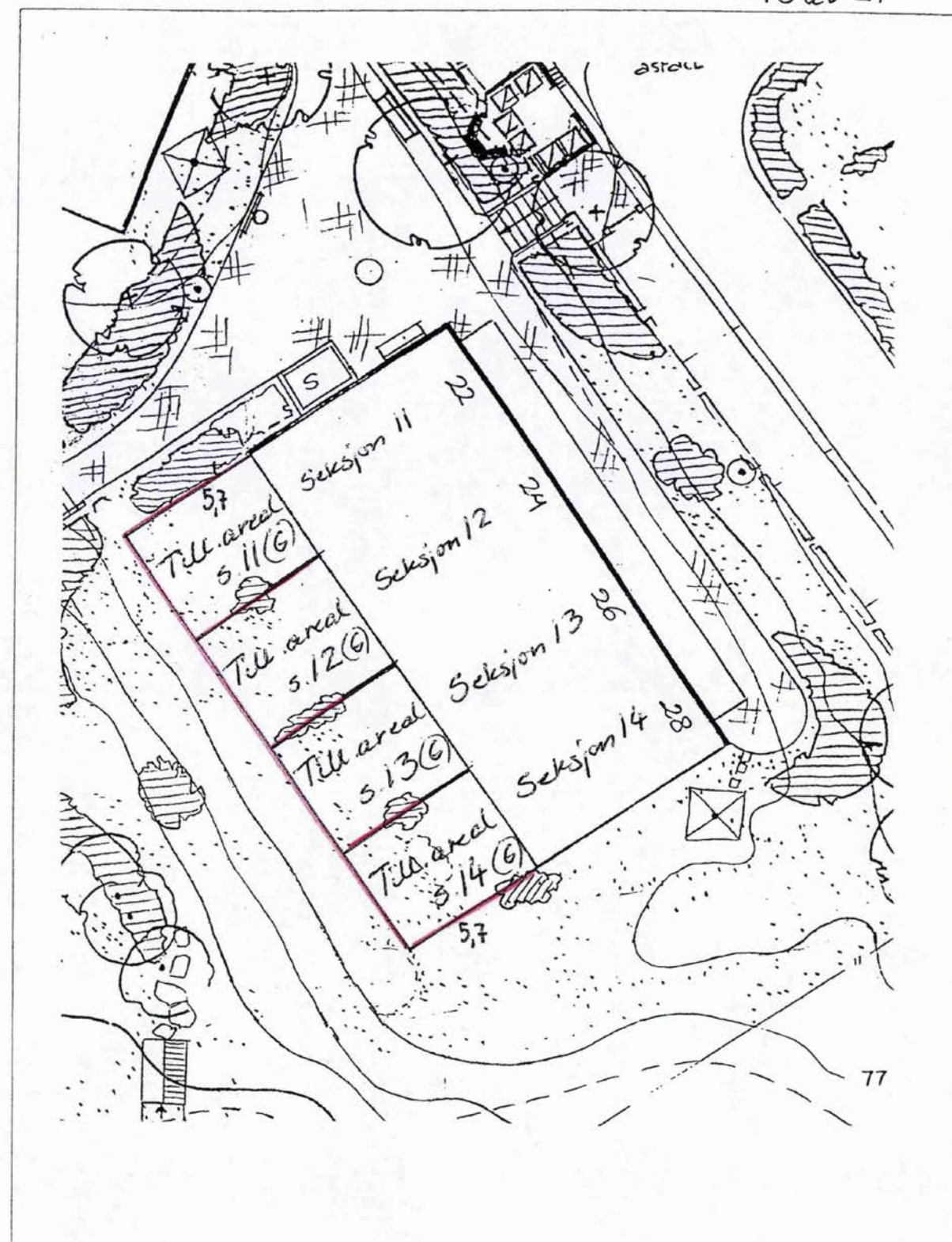


Ekeberg I Simensbrekka 2-10, 0196 Oslo	Situasjonsplan. Uteareal som tilleggsdel til seksjon	Dato Ref.	16.07.01 EU	↑
---	---	--------------	----------------	---



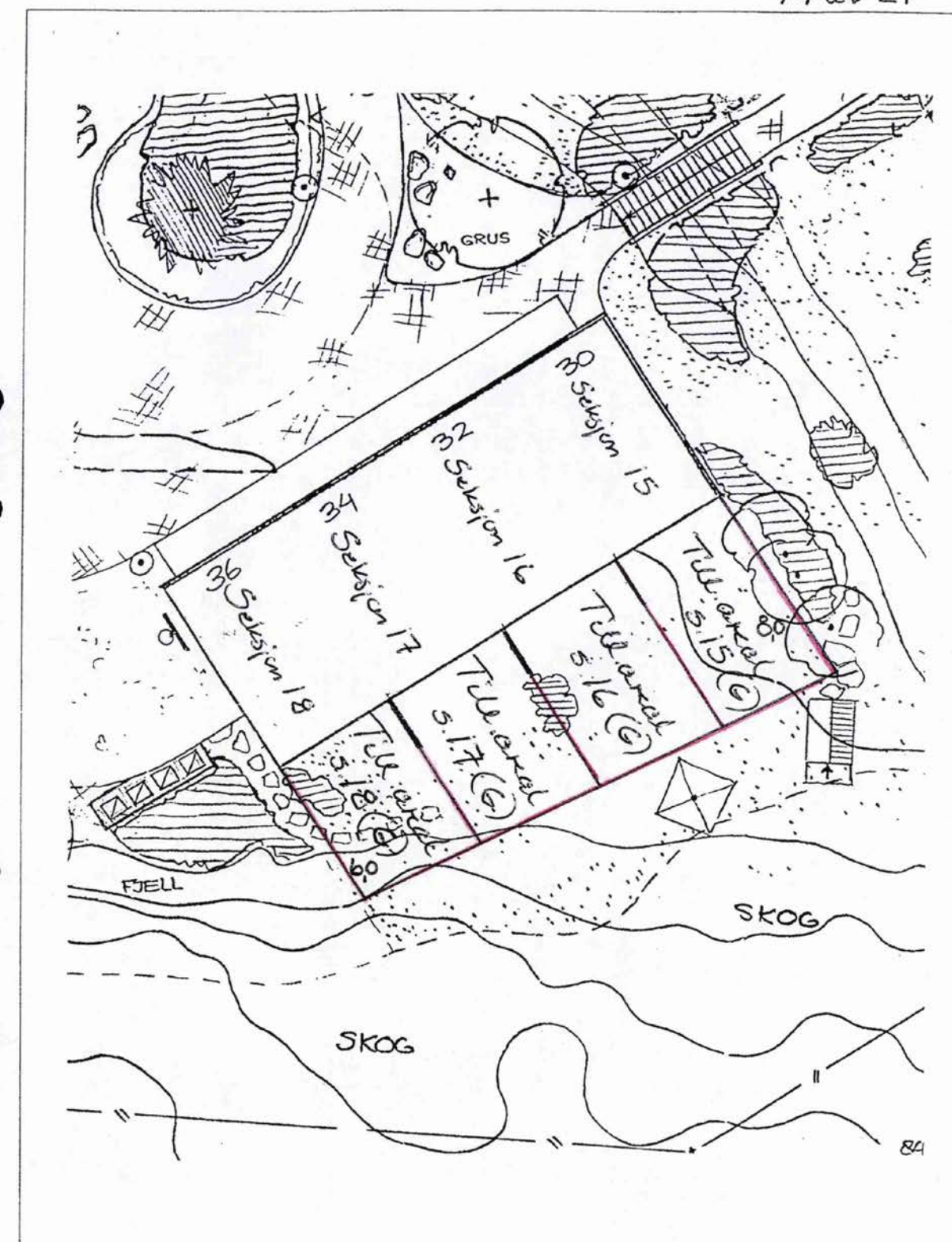
Ekeberg I Simensbrekka 12-20, 0196 Oslo	Situasjonsplan. Uteareal som tilleggsdel til seksjon	Dato Ref.	16.07.01 EU	↑
--	---	--------------	----------------	---

13 av 21

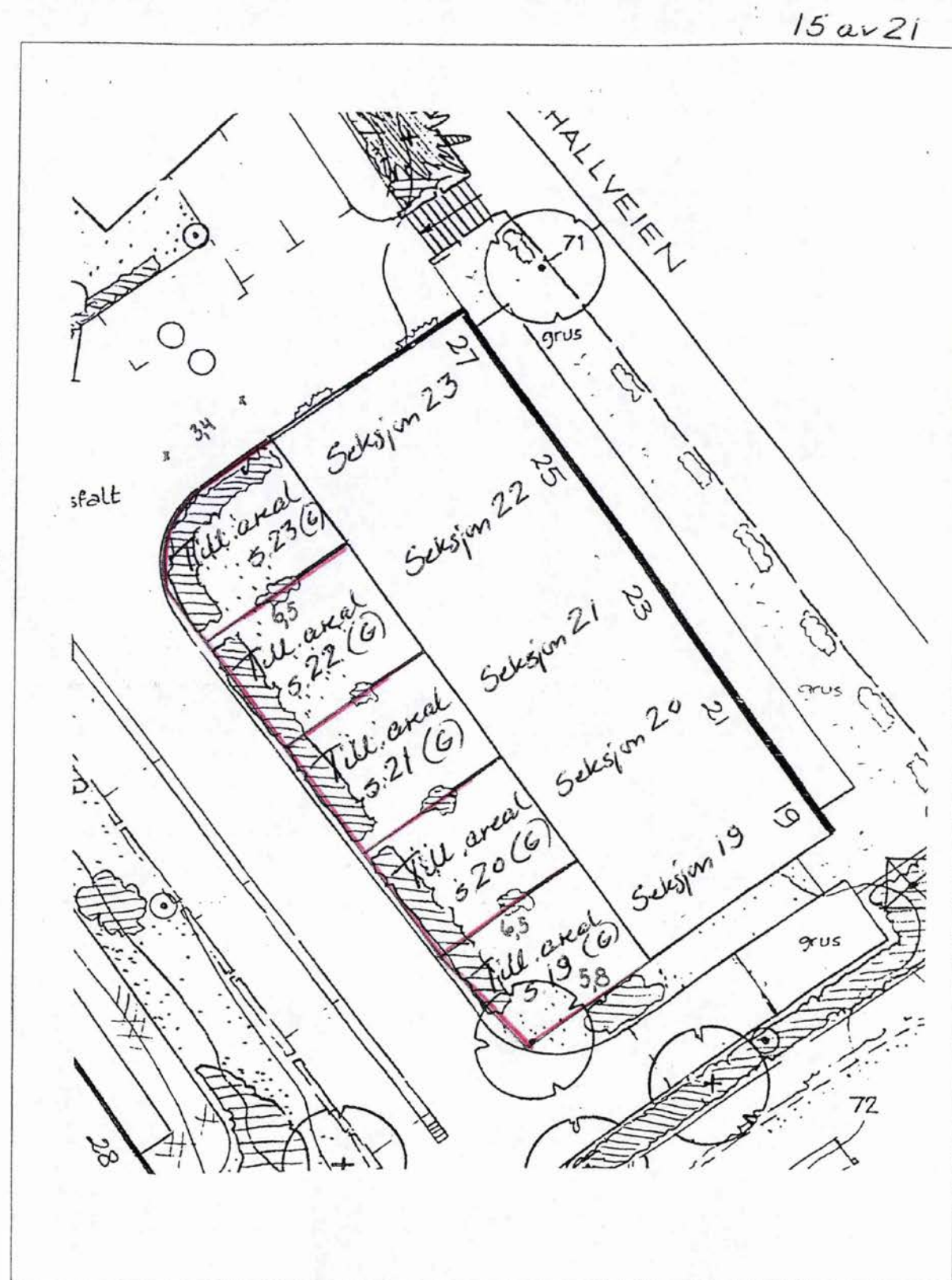


Ekeberg I Simensbrekka 22-28, 0196 Oslo	Situasjonsplan. Uteareal som tilleggsdel til seksjon	Dato Ref.	16.07.01 EU	↑
--	---	--------------	----------------	---

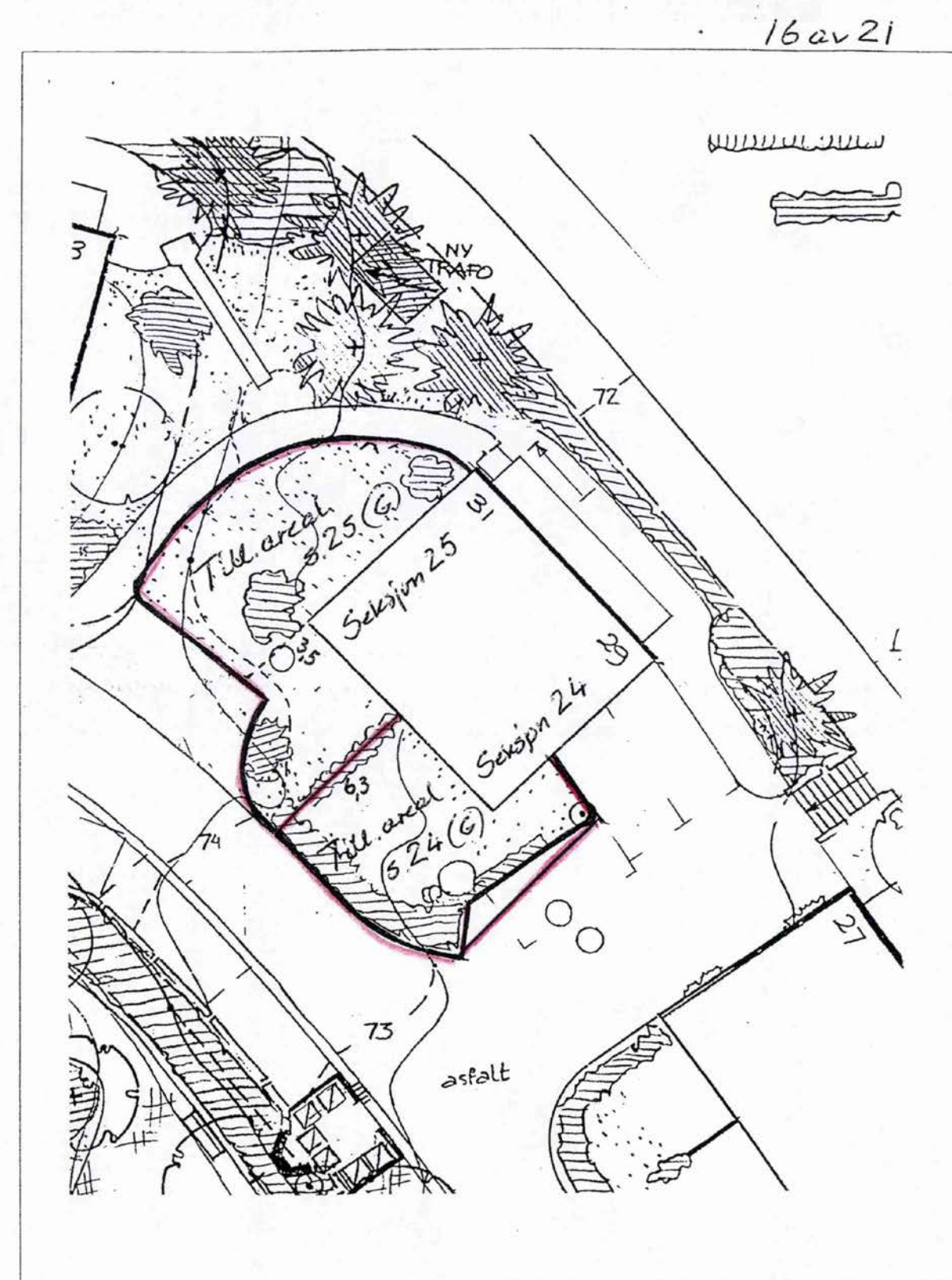
14 av 21



Ekeberg I Simensbrekka 30-36, 0196 Oslo	Situasjonsplan. Uteareal som tilleggsdel til seksjon	Dato Ref.	16.07.01 EU	↑
--	---	--------------	----------------	---

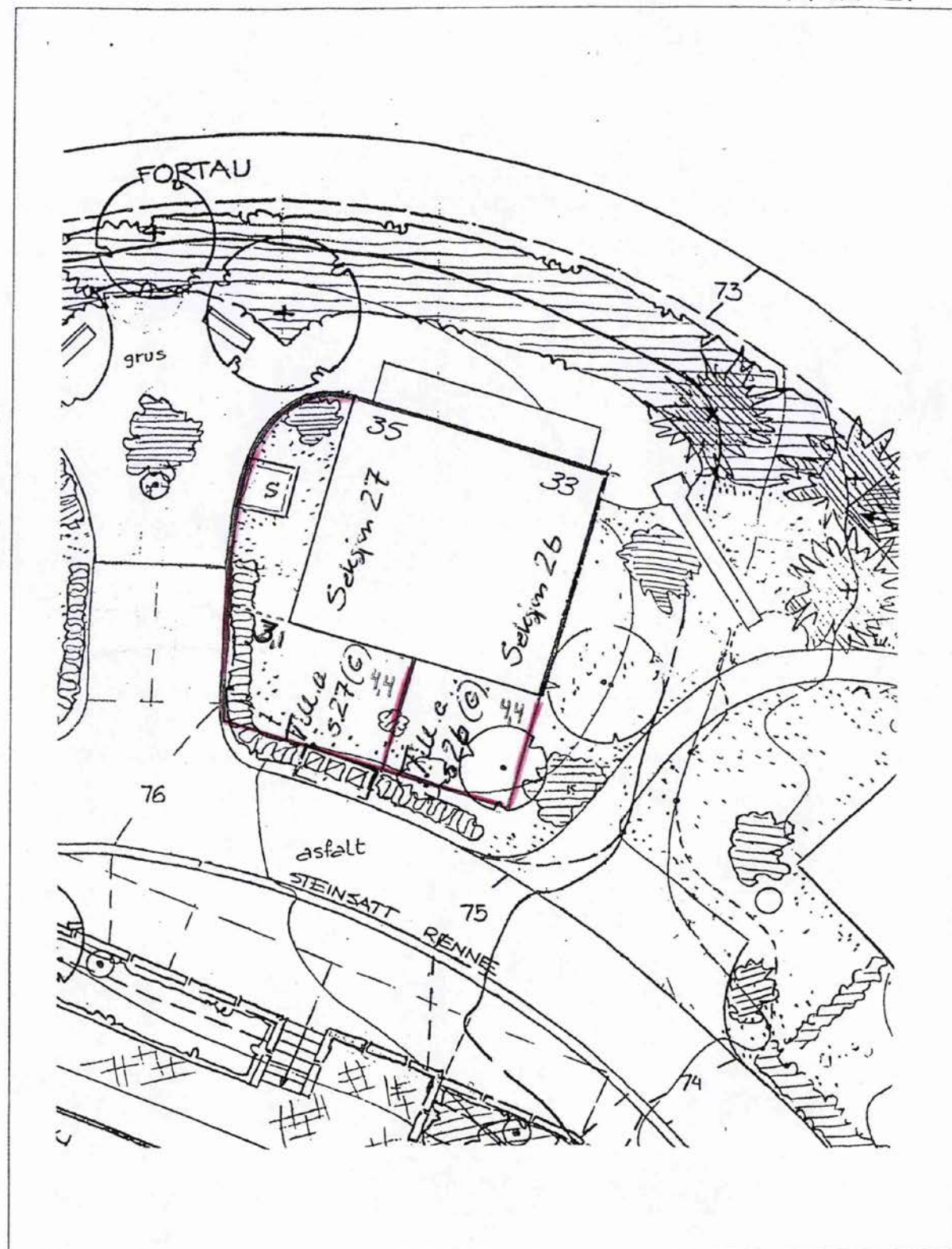


Ekeberg I Valhallveien 19-27, 0196 Oslo	Situasjonsplan. Uteareal som tilleggsdel til seksjon	Dato Ref.	16.07.01 EU	↑
--	---	--------------	----------------	---



Ekeberg I Valhallveien 29-31, 0196 Oslo	Situasjonsplan. Uteareal som tilleggsdel til seksjon	Dato Ref.	16.07.01 EU	↑
--	---	--------------	----------------	---

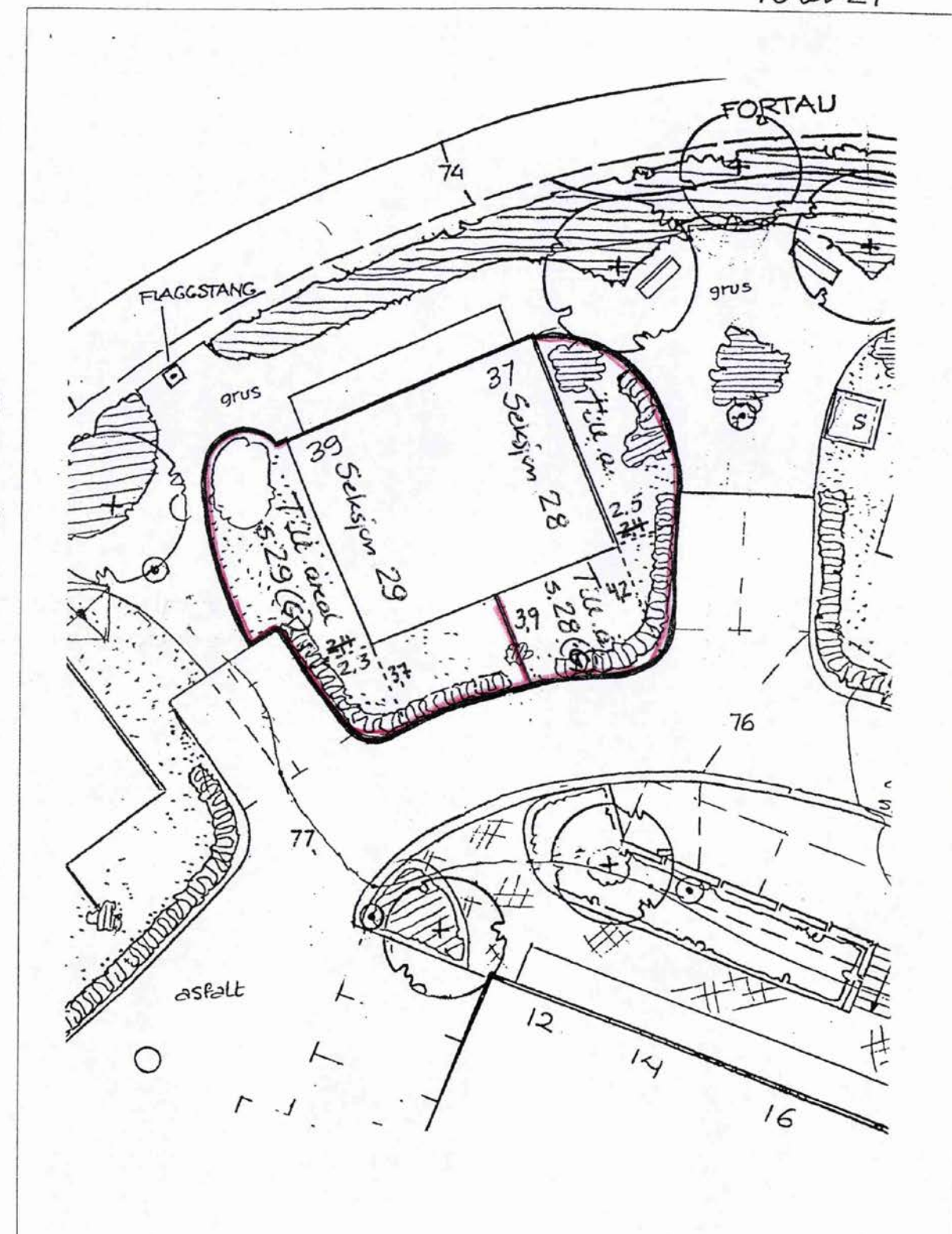
17 av 21



Ekeberg I Valhallveien 33-35, 0196 Oslo	Situasjonsplan. Uteareal som tilleggsdel til seksjon	Dato Ref.	16.07.01 EU
--	---	--------------	----------------



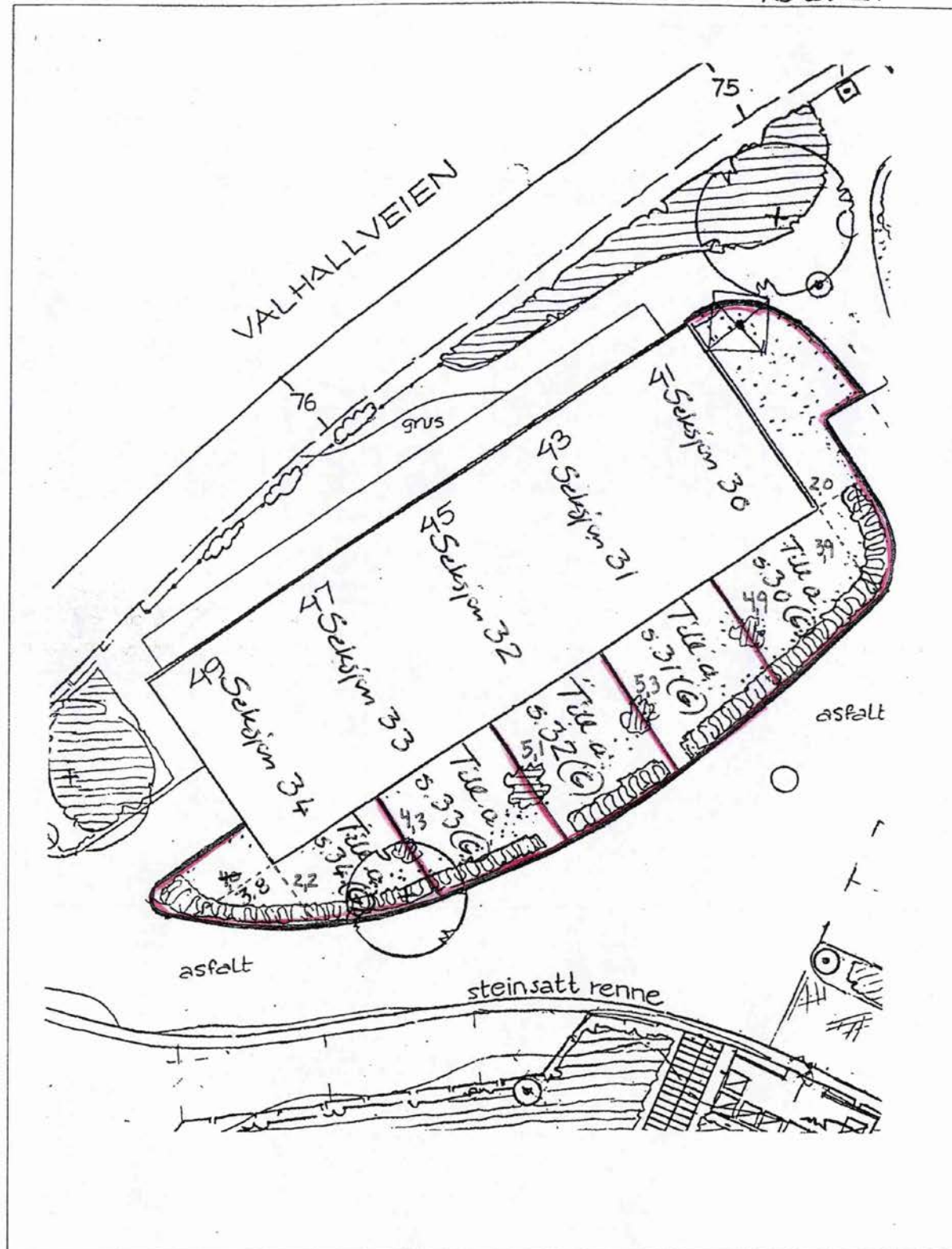
18 av 21



Ekeberg I Valhallveien 37-39, 0196 Oslo	Situasjonsplan. Uteareal som tilleggsdel til seksjon	Dato Ref.	16.07.01 EU
--	---	--------------	----------------



19 av 21



Ekeberg I Valhallveien 41-49, 0196 Oslo	Situasjonsplan. Uteareal som tilleggsdel til seksjon	Dato Ref.	16.07.01 EU
--	---	--------------	----------------

20 av 21

Beskrivelse av uteareal som tilleggsdel.

Adresse	Seksjon	Beskrivelse
Simensbrekka 2	1	Avgrenses av rettlinjert forlengelse av gavivegg og rettlinjert forlengelse av levegg til eiendomsgrense
Simensbrekka 4	2	Avgrenses av rettlinjert forlengelse av levegger til eiendomsgrense
Simensbrekka 6	3	Avgrenses av rettlinjert forlengelse av levegger til eiendomsgrense
Simensbrekka 8	4	Avgrenses av rettlinjert forlengelse av levegger og eiendomsgrense og rettlinjert forlengelse av denne
Simensbrekka 10	5	Avgrenses av rettlinjert forlengelse av levegg til rettlinjert forlengelse av eiendomsgrense, samt rettlinjert forlengelse av gavivegg i 5,0m, deretter rett linje til ytre skjæringspunkt med seksjon 4
Simensbrekka 12	6	Avgrenses av rettlinjert forlengelse av langfasade i 1,8m, deretter 4,8m rettlinjert linje parallell med gavifasade. Avgrenses også av rettlinjert forlengelse av levegg i 5,5m og rett linje til mellom disse parallelle linjenes ytterpunkter.
Simensbrekka 14	7	Avgrenses av rettlinjerte forlengelser av levegger i henholdsvis 5,5m og 6,7m lengde. Avgrenses også av rett linje mellom disse parallelle linjenes ytterpunkter.
Simensbrekka 16	8	Avgrenses av rettlinjerte forlengelser av levegger i henholdsvis 6,7m og 7,5m lengde. Avgrenses også av rett linje mellom disse parallelle linjenes ytterpunkter.
Simensbrekka 18	9	Avgrenses av rettlinjerte forlengelser av levegger i henholdsvis 7,5 og 8,2m lengde. Avgrenses også av rett linje mellom disse parallelle linjenes ytterpunkter.
Simensbrekka 20	10	Avgrenses av rettlinjert forlengelse av levegg i 8,2m samt rettlinjert forlengelse av gavivegg i 9,0m. Avgrenses også av rett linje mellom disse parallelle linjenes ytterpunkter.
Simensbrekka 22	11	Avgrenses av rettlinjert forlengelse av gavivegg i 5,7m, samt rettlinjert forlengelse av levegg i 5,7m. Avgrenses også av rett linje mellom ytterpunktene på disse parallelle linjene.
Simensbrekka 24	12	Avgrenses av rettlinjert forlengelse av gavivegg i 5,7m, samt rettlinjert forlengelse av levegg i 5,7m. Avgrenses også av rett linje mellom ytterpunktene på disse parallelle linjene.
Simensbrekka 26	13	Avgrenses av rettlinjert forlengelse av gavivegg i 5,7m, samt rettlinjert forlengelse av levegg i 5,7m. Avgrenses også av rett linje mellom ytterpunktene på disse parallelle linjene.
Simensbrekka 28	14	Avgrenses av rettlinjert forlengelse av gavivegg i 5,7m, samt rettlinjert forlengelse av levegg i 5,7m. Avgrenses også av rett linje mellom ytterpunktene på disse parallelle linjene.
Simensbrekka 30	15	Avgrenses av rettlinjert forlengelse av gavivegg i 8,0m, samt rettlinjert forlengelse av levegg. Avgrenses også av rett linje mellom rettlinjert forlengelse av ytterpunktene på gavivegger i henholdsvis 8,0m og 6,0m.
Simensbrekka 32	16	Avgrenses av rettlinjerte forlengelser levegger. Avgrenses også av rett linje mellom ytterpunktene på rettlinjert forlengelse av gavivegger i henholdsvis 8,0m og 6,0m.
Simensbrekka 34	17	Avgrenses av rettlinjerte forlengelser levegger. Avgrenses også av rett linje mellom ytterpunktene på rettlinjert forlengelse av gavivegger i henholdsvis 8,0m og 6,0m.
Simensbrekka 36	18	Avgrenses av rettlinjert forlengelse av levegg, samt rettlinjert forlengelse av gavivegg i 6,0m. Avgrenses også av rett linje mellom ytterpunktene på rettlinjert forlengelse av gavivegger i henholdsvis 8,0m og 6,0m.

Ekeberg I Simensbrekka 2-36, 0196 Oslo Valhallveien 19-49, 0196 Oslo	Uteareal som tilleggsdel til seksjon. Beskrivelse.	Dato Ref.	16.07.01 EU
--	---	--------------	----------------

21 av 21

Beskrivelse av uteareal som tilleggsdel

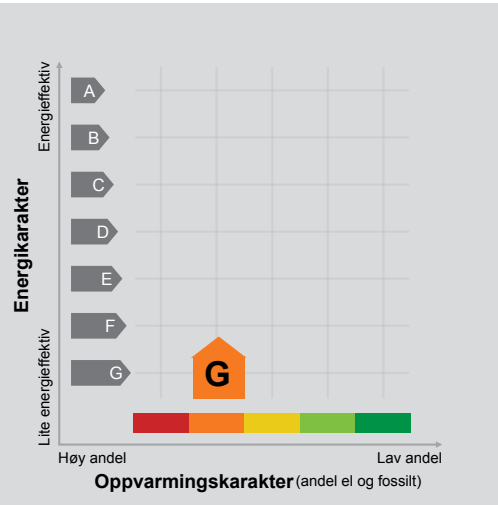
Adresse	Seksjon	Beskrivelse
Valhallveien 19	19	Avgrenses av rettlinjet forlengelse av gavlvegg i 5,8m, samt rettlinjet forlengelse av levegg i 6,5m. Avgrenses også av rett linje mellom disse parallelle linjene.
Valhallveien 21	20	Avgrenses av rettlinjede forlengelser av levegger i 6,5m, samt rett linje mellom disse parallelle linjene.
Valhallveien 23	21	Avgrenses av rettlinjede forlengelser av levegger i 6,5m, samt rett linje mellom disse parallelle linjene
Valhallveien 25	22	Avgrenses av rettlinjede forlengelser av levegger i 6,5m , samt rett linje mellom disse parallelle linjene.
Valhallveien 27	23	Avgrenses av rettlinjet forlengelse av levegg i 6,5m, samt rettlinjet forlengelse av gavlvegg i 3,4m. Tilleggsarealet avgrenses også med naturlig bue langs vei/asfaltkant mellom disse parallelle linjene
Valhallveien 29	24	Avgrenses av rettlinjet forlengelse av levegg i 6,3m. Avgrenses så av vei/asfaltkant/kantstein, vist på tegning med viste målelinjer
Valhallveien 31	25	Avgrenses av rettlinjet forlengelse av levegg i 6,3m. Avgrenses så av vei/asfaltkant/kantstein, vist på situasjonsplan med viste målelinjer.
Valhallveien 33	26	Avgrenses av rettlinjet forlengelse av gavlvegg i 6,4m og rettlinjet forlengelse av levegg i 5,8m. Avgrenses også av rett linje mellom disse parallelle linjenes ytterpunkter
Valhallveien 35	27	Avgrenses av rettlinjet forlengelse av levegg i 4,4m. Avgrenses så av vei/asfaltkant, vist på situasjonsplan og med viste målelinjer.
Valhallveien 37	28	Avgrenses av rettlinjet forlengelse av levegg i 3,9m. Avgrenses så av vei/asfaltkant, vist på situasjonsplan og med viste målelinjer.
Valhallveien 39	29	Avgrenses av rettlinjet forlengelse av levegg i 3,9m. Avgrenses så av vei/asfaltkant vist på situasjonsplan og med viste målelinjer.
Valhallveien 41	30	Avgrenses av rettlinjet forlengelse av levegg i 4,9m. Avgrenses så av vei/asfaltkant vist på situasjonsplan og med viste målelinjer.
Valhallveien 43	31	Avgrenses av rettlinjede forlengelser av levegger i 4,9m og 5,3m. Avgrenses så av vei/asfaltkant mellom disse parallelle linjene.
Valhallveien 45	32	Avgrenses av rettlinjede forlengelser av levegger i 5,3m og 5,1m. Avgrenses så av vei/asfaltkant mellom disse parallelle linjene.
Valhallveien 47	33	Avgrenses av rettlinjede forlengelser av levegger i 5,1m og 4,3m. Avgrenses så av vei/asfaltkant mellom disse parallelle linjene.
Valhallveien 49	34	Avgrenses av rettlinjet forlengelse av levegg i 4,3m. Avgrenses så av vei/asfaltkant vist på situasjonsplan og med viste målelinjer.

Ekeberg I Simensbrekka 2-36, 0196 Oslo Valhallveien 19-49, 0196 Oslo	Uteareal som tilleggsdel til seksjon. Beskrivelse.	Dato Ref.	16.07.01 EU
OBOS Etterstadsletta 3 0660 Oslo	Gnr 236	Mål	



ENERGIATTEST

Adresse	Simensbrekka 28
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81186162
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115145
Dato	05.05.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

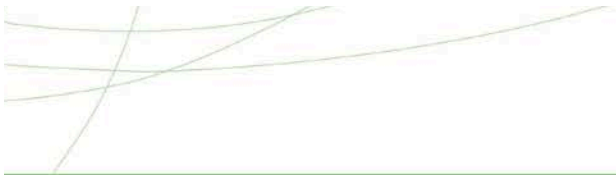
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggear:	1919
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

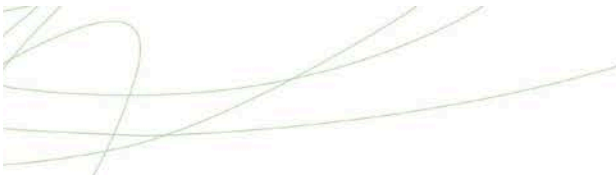
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Nabolagsprofil

Simensbrekka 28 - Nabolaget Ekebergskrenten - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Simensbrekka Linje 19N, 34, 34X, 74	2 min	0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min	1.1 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min	1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.9 km
Oslo Gardermoen	36 min	

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	17 min	1.1 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	18 min	1.3 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	18 min	1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	21 min	1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	5 min	2.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	22 min	1.8 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	23 min	1.8 km



Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

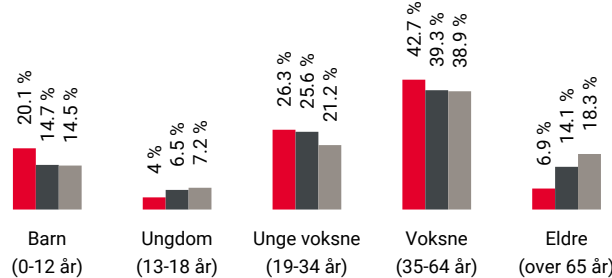


Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekebergskrenten	1 279	605
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	7 min	0.6 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år) 305 barn	10 min	0.7 km
Lille Ekeberg barnehage (1-5 år) 131 barn	14 min	0.7 km

Dagligvare

Nærbutikken Konowsgate PostNord, søndagsåpent	6 min	0.5 km
Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	10 min	0.9 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

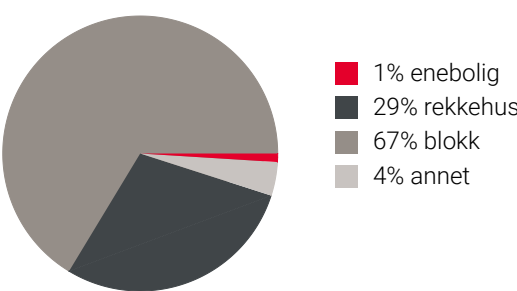


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Ekeberg skole Aktivitetshall, ballspill	18 min	1.2 km
Gamlebyen skole Ballspill	15 min	1.3 km
FitnessRoom Kværnerbyen	10 min	
Mudo Gym Etterstad	18 min	

Boligmasse



«Koselig og trygt nabolag. Mye fin natur og flotte hager. Veldig bra kollektivtransport. Koselige mennesker. Kort vei til alt.»

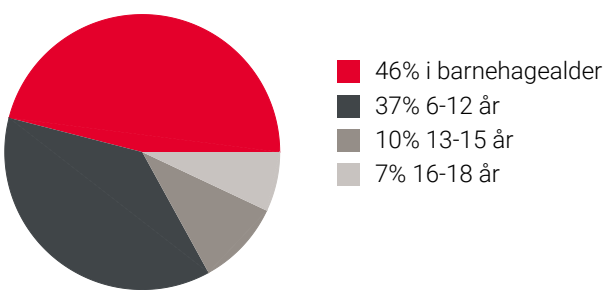
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Barcode	24 min
Ditt apotek Kværnerbyen	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

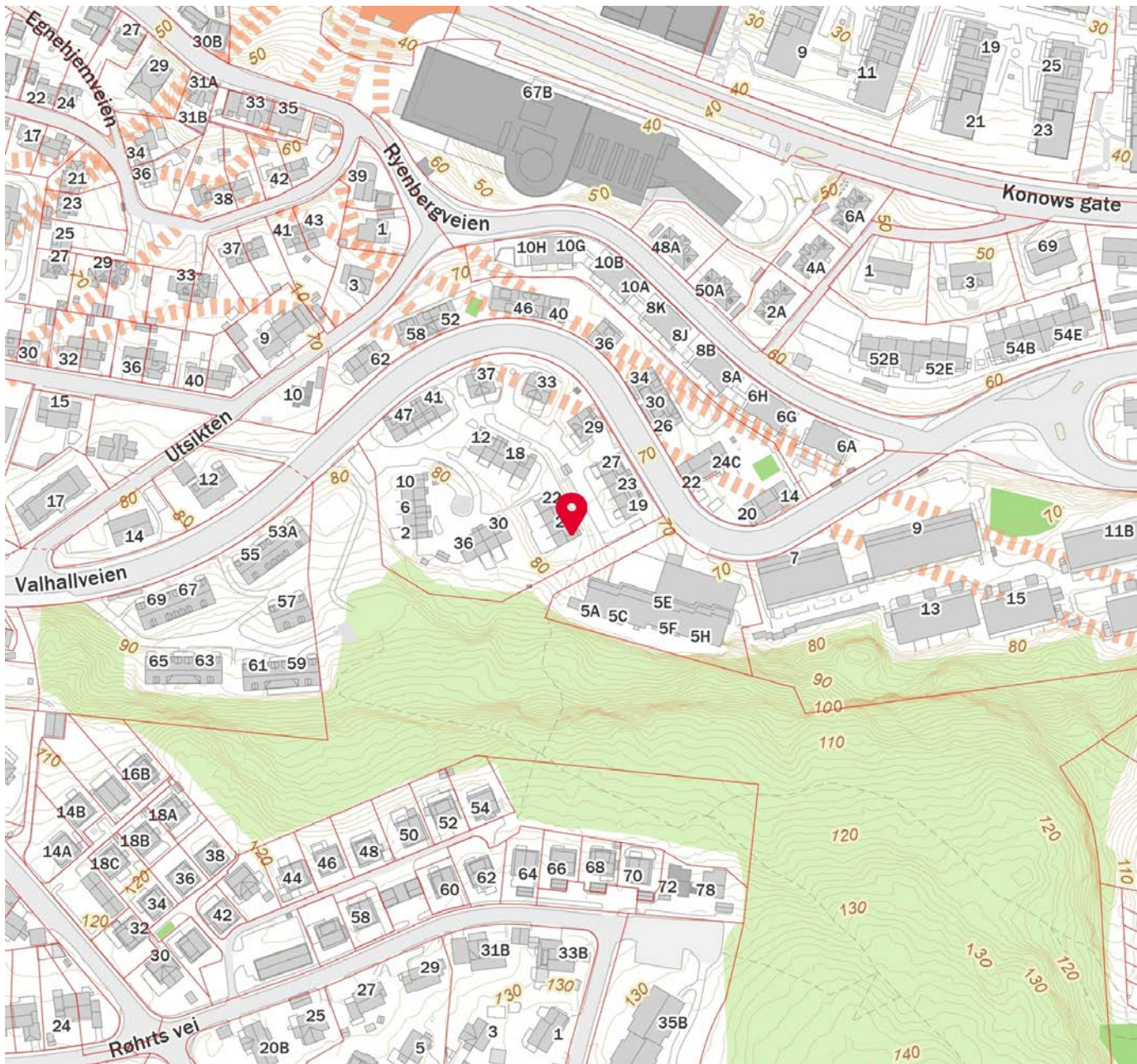
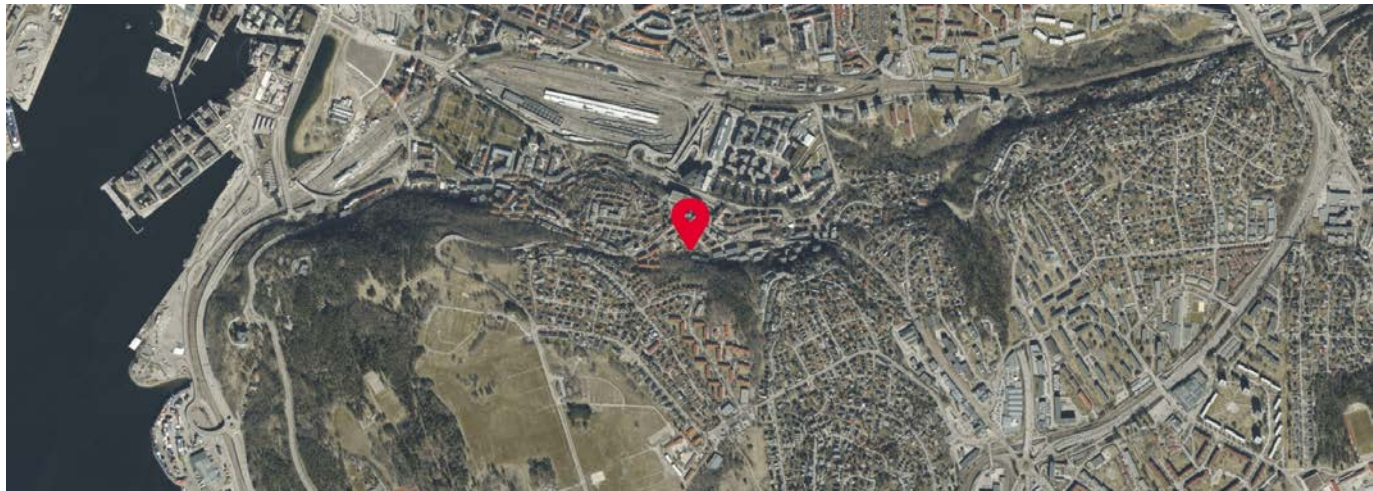


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Simensbrekka 28
0196 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Lars Berge

Telefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@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 viderefremtid til selger.

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: Referanse og tlf nr.:

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre