

Boa



Didrik Ruus Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 915 84 055 E-post didrik@boaeiendom.no

FJELLGATA 30 A

PRISANTYDNING
9 750 000,-

Stilren & gjennomgående familieleilighet fra 2018 med to balkonger, heis & garasje. Ettertraktet beliggenhet!

BRA-I
88 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Fjellgata 30 A, en elegant og romslig leilighet på 88 m² fra 2018, med gjennomført standard, to balkonger og garasjeplass med el lader. Leiligheten ligger idyllisk til på Rodeløkka, omgitt av sjarmerende småhusbebyggelse og med kort vei til både Grünerløkka, parker og kollektivtilbud.

Boligen har en åpen og sosial stue og kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og langbord. Kjøkkenet fra KVIK har et moderne uttrykk, integrerte hvitevarer og praktisk halvøy mot stuen. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 8,6 m² med ettermiddags- og kveldssol, mens hovedsoverommet har egen balkong på ca. 5 m² mot den hyggelige trehusbebyggelsen. I tillegg har sameiet en stor felles takterrasse med flotte solforhold og panoramautsikt.

Kort oppsummert:

- Stilren og pent oppgradert leilighet
- Nyere bygg fra 2018
- To private balkonger med ulike solforhold
- Felles takterrasse med panoramautsikt
- KVIK kjøkken med halvøy og integrerte hvitevarer
- Fleksibel hall med plass til kontor, lek eller ekstra oppbevaring
- Innvendig bod og kjellerbod
- Garasjeplass med el lader og heisadkomst
- Idyllisk beliggenhet på Rodeløkka

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Selveier
Bruksareal (BRA)	93 m²
BRA-I	88 m²
BRA-E	5 m²
Tomteareal	4958 m²
Antall rom	3
Antall soverom	2
Etasje	2
Byggeår	2018
Energimerking	B - Green

ØKONOMI

Prisantydning	kr 9 750 000,-
Andel fellesformue	kr 19 549,-
Felleskostnader/mnd	kr 4 634,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 13 900
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 243 750

VISNINGER

07.06.2026 kl. 16:30 -17:15

08.06.2026 kl. 16:30 -17:15

INNHold OG BESKRIVELSE

Boligen

Leiligheten har en romslig og gjennomtenkt planløsning som passer godt for ulike livsfaser. Her får du gode soner for både hverdag, oppbevaring og sosiale sammenkomster. Uttrykket er stilrent og moderne, med tidsriktige farger og en god helhet i materialvalg. Entréen er romslig med skyvedørgarderobe, og hallen gir fleksible bruksmuligheter som ekstra stue, hjemmekontor, lekehjørne eller oppbevaring.

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning som utgjør boligens naturlige samlingspunkt. Store vindusflater gir godt med dagslys, og stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet fra KVIK har et moderne uttrykk med integrerte hvitevarer, god skaplass og praktisk halvøy mot stuen. Løsningen gjør det enkelt å lage mat og samtidig være sosial med familie og gjester.

Boligen har to balkonger som gir fine uteplasser gjennom dagen. Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 8,6 m² med ettermiddags og kveldssol sommerstid. Hovedsoverommet har egen balkong på ca. 5 m² mot den idylliske trehusbebyggelsen på Rodeløkka. I tillegg har sameiet en stor felles takterrasse med flere soner, sittegrupper og flott utsikt over byen.

Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverom 2 har også god størrelse og passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Badet er stort og flislagt med varmekabler, regnfallsdusj og egen nisje for vaskemaskin. I tillegg har leiligheten innvendig bod, kjellerbod på ca. 5,4 m² og garasje plass med ladepunkt for el bil. Fra garasjeanlegget er det heisadkomst opp til leilighetsplanet, noe som gir en enkel og komfortabel hverdag.

Nærområdet

Fjellgata 30 A ligger attraktivt til på Rodeløkka, et av Oslos mest sjarmerende og ettertraktede boligområder. Her bor du rolig og idyllisk blant klassisk småhusbebyggelse, samtidig som byen ligger rett utenfor døren. Området har en egen landsbyfølelse midt i byen. Det gir en sjelden kombinasjon av ro, sjarm og urban nærhet.

Det er kort vei til Grünerløkka med et stort utvalg av kaféer, restauranter, butikker og kulturtilbud. Rodeløkka har også flere hyggelige lokale møteplasser og spisesteder i nærområdet. Her får du en enkel hverdag med det meste i gangavstand. Samtidig bor du tilbaketrukket fra de mest hektiske gatene.

For grønne omgivelser er det kort vei til både Sofienbergparken, Torshovdalen og Birkelunden. Området byr på fine turmuligheter, lekeplasser og sosiale møteplasser gjennom hele året. Dette gjør beliggenheten særlig attraktiv for familier og aktive byboere. Her er det lett å trives.

Kollektivtilbudet er svært godt med buss, trikk og T bane i nærområdet. Det gir enkel adkomst til sentrum og resten av byen. Samtidig er det gode sykkel og gangforbindelser i området. Beliggenheten passer perfekt for deg som ønsker en moderne og komfortabel hverdag på Rodeløkka.

Selgers perspektiv

Det vi har satt aller mest pris på med leiligheten, er hvor godt den har fungert for oss som familie. Planløsningen gir god plass til både lek, hverdag og rolige kvelder, samtidig som stue og kjøkken har vært et naturlig samlingspunkt. Hallen har vært gull verdt, både som lekeområde, ekstra stue og praktisk sone i hverdagen. Det har gjort at boligen har opplevdes større og mer fleksibel enn vi først så for oss.

De to balkongene har også vært en stor kvalitet. Vi har kunnet starte dagen rolig på balkongen fra soverommet, med utsyn mot den hyggelige trehusbebyggelsen på Rodeløkka. På ettermiddagen og kvelden har balkongen fra stuen vært et fint sted for middag, lek og avslapning. I tillegg har takterrassen gitt oss følelsen av å ha et ekstra uterom med fantastisk utsikt og gode solforhold.

Vi har også satt stor pris på sameiet og bomiljøet. Det oppleves trygt, rolig og godt tilrettelagt, samtidig som det er sosialt når man ønsker det. For oss har det vært fint å bo i et moderne bygg med heis, garasje og praktiske løsninger, men samtidig midt i et område med sjarm og særpreg. Det har gitt en veldig enkel hverdag med barn.

Nærområdet har vært en av de store grunnene til at vi har trivdes så godt. Her har vi hatt kort vei til parker, lekeplasser, kaféer, butikker og kollektivtransport. Rodeløkka har en egen landsbyfølelse, samtidig som Grünerløkka, Carl Berner og sentrum ligger rett i nærheten. Det er en kombinasjon vi kommer til å savne.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI





Fjellgata 30A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa





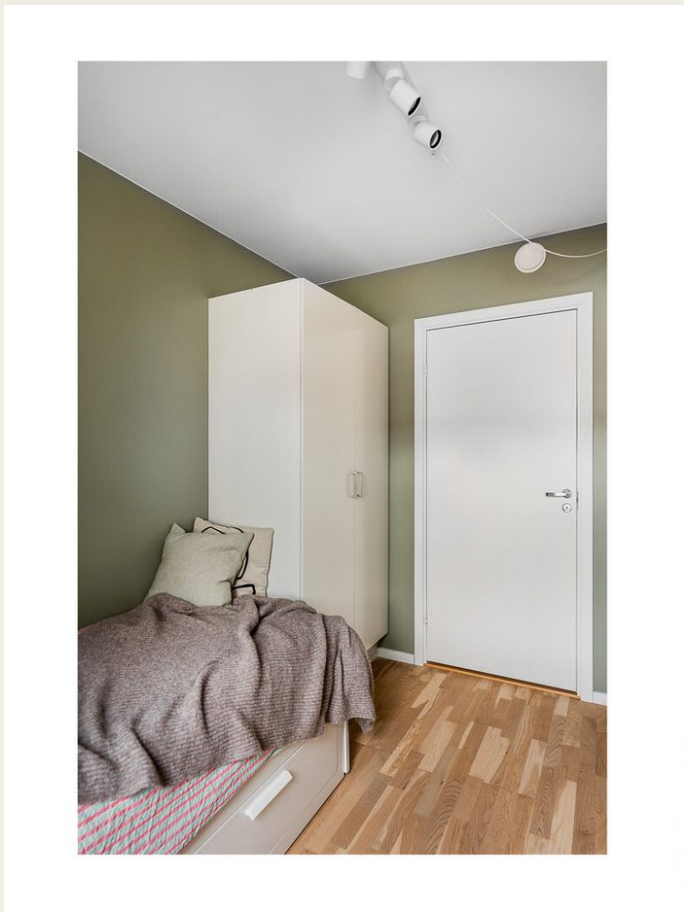






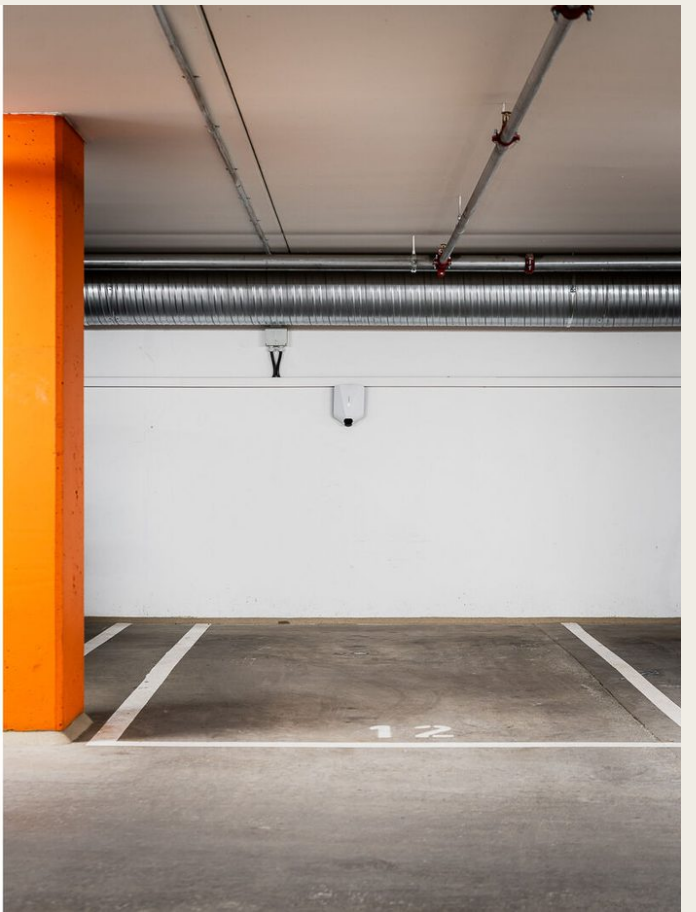


















BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

Vinduer med tremammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db35).

To stk balkongdør med tremammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

—
Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

Balkongen ble målt til ca. 8,6 m².

Rekkverk i stål med stående spiler.

Belysning via lysarmatur på vegg.

Det er montert utvendig stikkontakt.

Rekkverkshøyde målt til ca. 106 cm.

—
Utgang fra hovedsoverom til balkong i betongkonstruksjoner.

Balkongen ble målt til ca. 5 m².

Terrassebord i trevirke oppå dekket.

Rekkverk i stål med stående spiler.

Belysning via lysarmatur på vegg.

Det er montert utvendig stikkontakt.

Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.

—
Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og

leilighetsskillende vegger i betong/stål.

Yttervegger forblendet med teglstein og pussede fasadeplater.

Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran.

Lovlighet:.....

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak: Ingen

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

3-roms leilighet med to balkonger

INNHold

Bad, entré, to soverom, bod, stue/kjøkken, hall

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

PARKERING

Det medfølger garasjeplass med el-billader i oppvarmet garasjekjeller.

Garasjeanlegget består av 94 parkeringsplasser for sameierne i Kavaleren og 27 parkeringsplasser for sameierne i sameiet Meieriet i nabobygget. Det er etablert 2 sameier for disse med egne vedtekter og ordensregler, henholdsvis «Kavaleren Garasjesameie» og «Meieriet Garasjesameie».

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklærings skjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har selv lagt nytt terrassegulv på ballkongen mot Fjellgata.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar: Jeg utførte arbeidet selv

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Avvik på et stikk-kontakt som ble fikset av Akershus Elektro, som har avtale med sameiet. Dette gikk under nybygg-garantien.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar: Akershus elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet? Ja

Av hvem?:

Elvia.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Avvik på et stikk-kontakt som ble fikset av Akershus Elektro, som har avtale med sameiet. Dette gikk under nybygg-garantien.

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende? Ja

Beskrivelse:

Selges med garasjeplass.

Har boligen garasje eller carport? Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Dersom det oppstår feil med carporten, så håndteres dette av sameiet og de bruker naturligvis sertifiserte firmaer til dette arbeidet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dette har sameiet oversikt over.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende? Ja

Beskrivelse:

Det ble oppdaget noe sølvkre i sameiet tilbake i 2021, men da ble det foretatt full sanering fra skadedyrsfirma i regi av sameiet og siden den gang har ikke jeg sett noe til problemet. Inne i selve leiligheten vår ble det bare sett 3-4 sølvkre.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Didrik Ruus

Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 915 84 055

didrik@boaeiendom.no

v 8.0, 30/05/2026, kl: 15:00



Dato: 28.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533478
Deres ref: 9229359

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 227, BNR. 91.

Vi viser til bestilling av 22.05.2026 for eiendom gnr. 227, bnr. 91.

GNR. 227 BNR. 91

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.06.1933.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4258 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

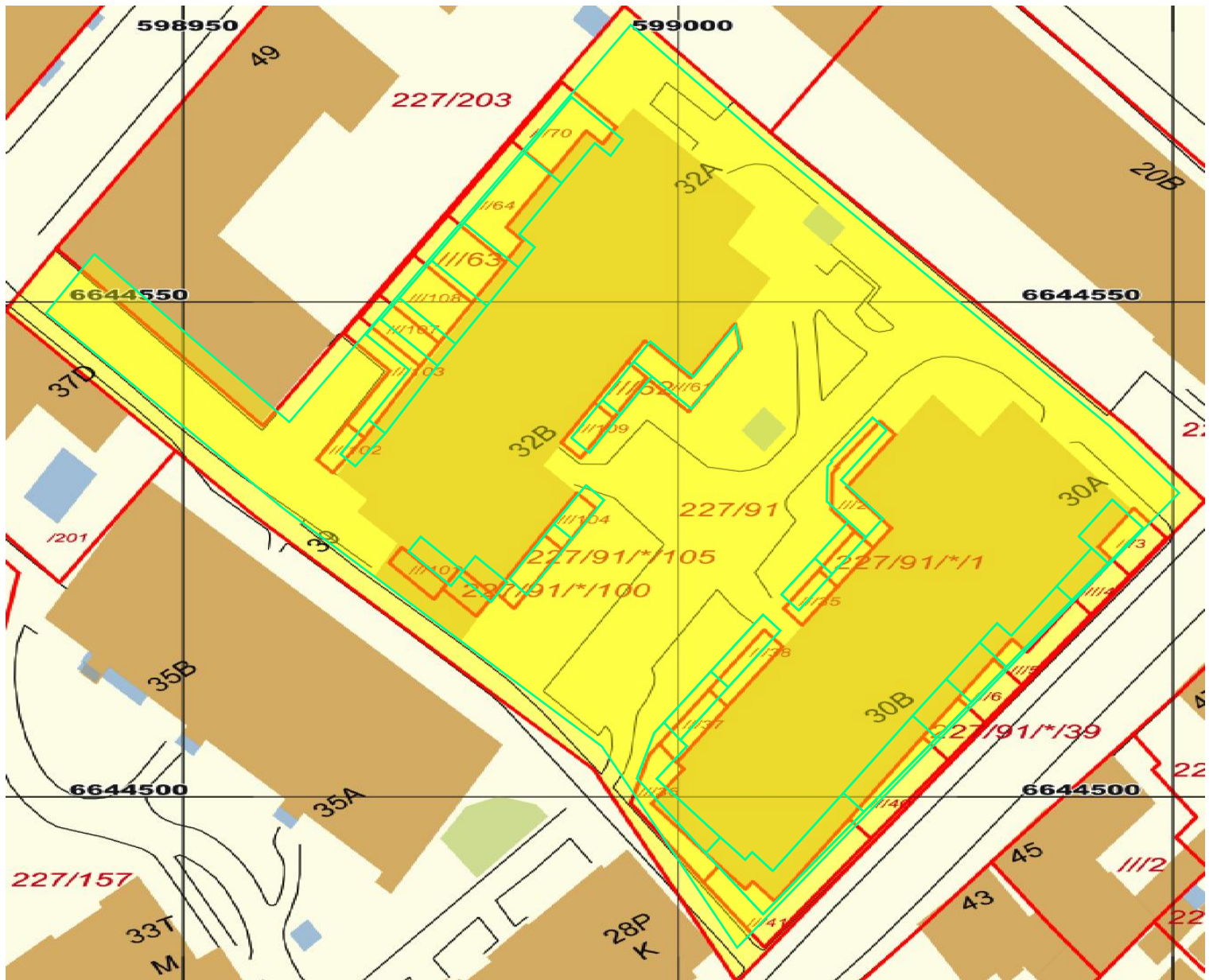
Kristin Tveit
Seksjonsleder

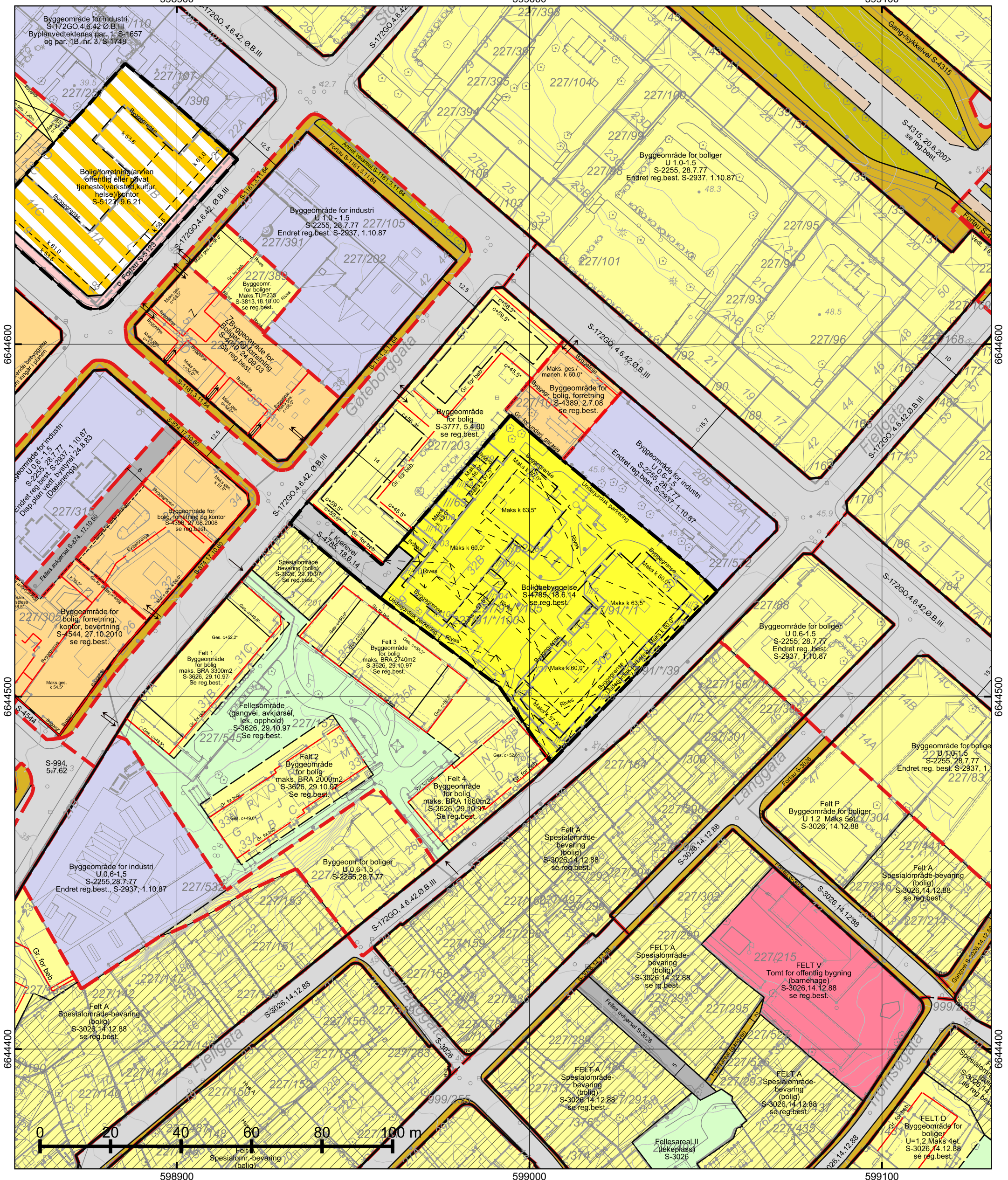
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo


Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA





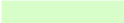








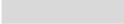











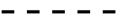

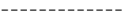
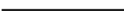

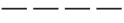

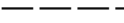





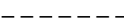



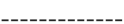






*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 22.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 158371/ 86533478	Deres ref.:	
	Adresse: Fjellgata 30	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 227/91			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Oppheving av eiendomsgrense
	72 - Felles lekeareal		Inn-/utkjøring
	73 - Felles gangareal		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	141 - Forr./kontor/offentlig		
	144 - Forr./bolig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Bygning som forutsettes revet		
	Underjordisk anlegg		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		

598800

599100

599400

6645000

6645000

6644700

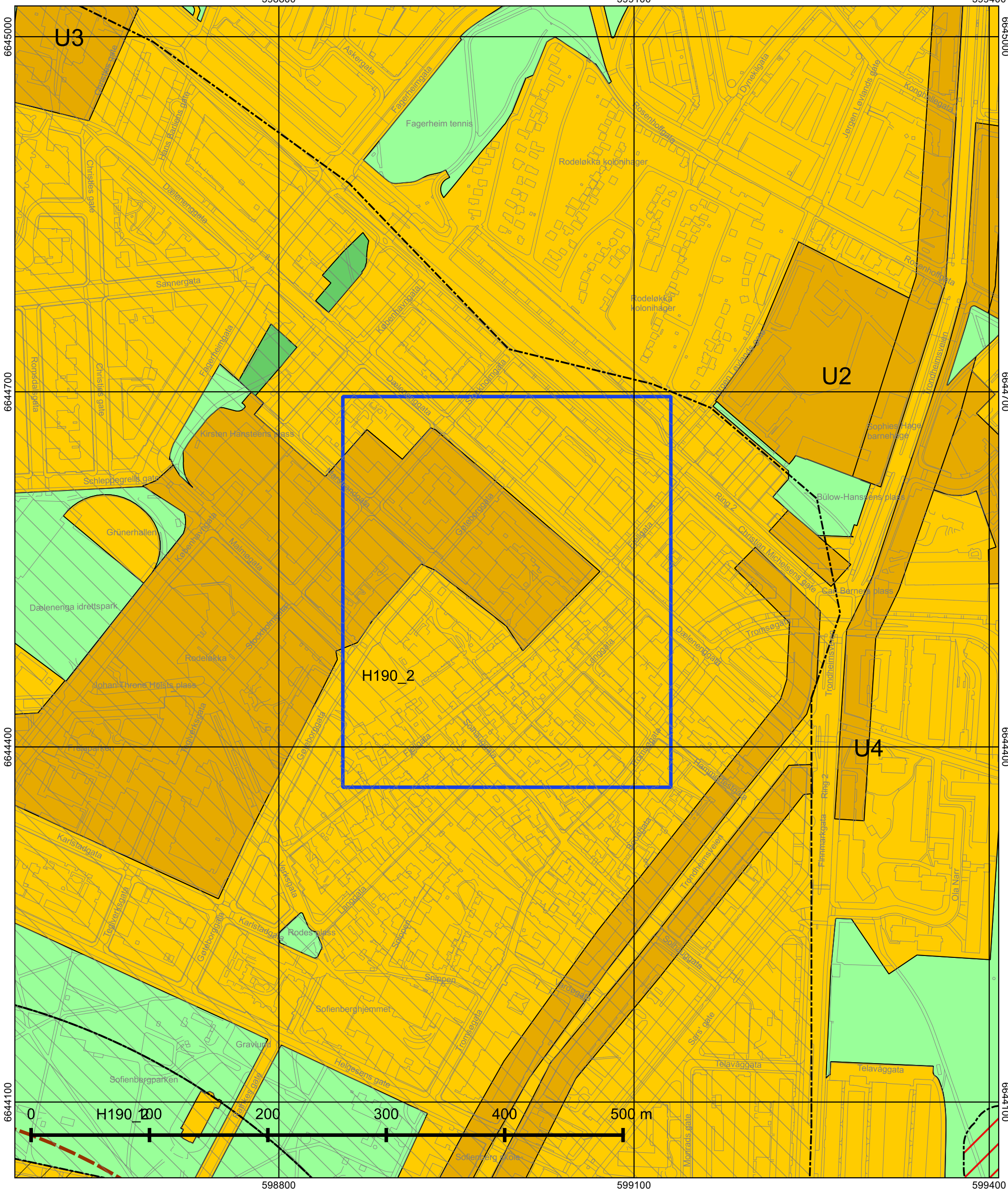
6644700

6644400

6644400

6644100

6644100



598800

599100

599400

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158371/86533478

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
v/Margrethe Falck
KO, 1177 OSLO
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: 2-26-0058 . Vår ref.: 7510-1-011

Dato: 22.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Kavaleren
Organisasjonsnr: 919927593
Seksjonseier: Vermeli, Petter
Medeier: Karijord, Guro
Leilighetsnummer: 011
Adresse: Fjellgata 30 A, 0566 OSLO
Seksjonsnummer: 11
Gnr. 227
Bnr. 91

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 4216943-1.3.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: 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 spesifisering, 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.

Garasje: seksjon 135, bruksrett til 27 stk plasser tilhørende nabo-eiendom Sameiet Meieriet Dælenenggaten 20 Gnr 227 Bnr 572 136. Alle 27 plassene tilhører Meieriet. Styret i sameiet både Kavaleren og Meieriet skal ha melding om salg av garasjen hvis den ikke skal følge boligen i Meieriet ved salg. Det er intern forkjøpsrett i Meieriet. Plassen skal først og fremst selges internt men kan selges til utenforstående med samtykke fra styret. Garasjen tinglyses som 1/27 av gnr. 227, bnr. 91, snr. 135.

Styret kan kontaktes på: kavaleren@styrerrommet.no Dyrehold: ja, men må godkjennes av styret på forhånd. E-post, mobilnummer og personnummer til alle kjøpere må fremkomme i eierskiftemeldingen som sendes obos da sameiet kommuniserer digitalt med seksjonseierne. Overføring av eierrett kan ikke skje til juridiske personer jfr. § 3 i vedtektene vedtatt på årsmøte 08.04.21.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 633,96,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV	29,00	
Bredbånd	169,00	
Felleskostnader	4 435,96	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	587,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 549,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon: 22 86 54 23.

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:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Einar Lomundal Nesheim, e-post: kavaleren@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 6 725,- 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

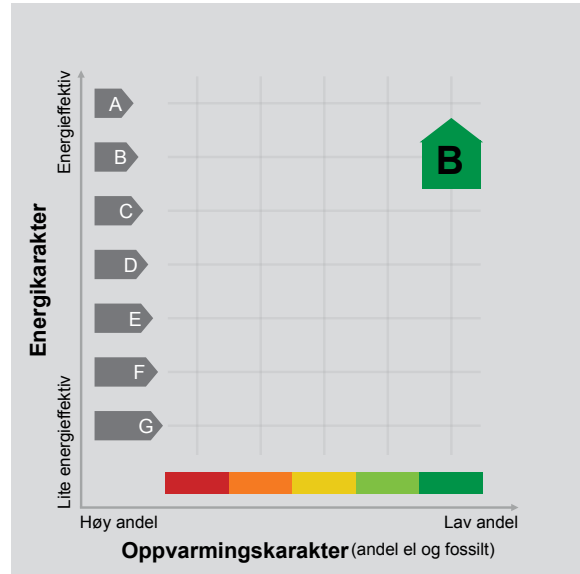
Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET KAVALEREN
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300486825
Merkenummer	Energiattest-2025-209043
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2017
Bygningsmateriale:
BRA: 88
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja


For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fjellgata 30A	300486825	H0203	11	0	
Fjellgata 30A	300486825	H0303	17	0	
Fjellgata 30A	300486825	H0403	23	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	16 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	88 m ²
Totalt BRA	88 m ²
Oppvarmet luftvolum	211 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	118,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,56 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,13
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,87
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.12.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	18,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,5 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	91,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 498 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,57 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 040 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,57 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 498 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 760 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 738 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 498 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,5 %
--------------------------------------	--------

Husordensregler for sameiet Kavaleren

Vedtatt av styret 17.03.2021 Husordensregler må vedtas av årsmøtet ihht Vedtektenes §5.

Sist endret på årsmøte 08.04.2021.

1. Innledning

- 1.1 Husordensreglene gjelder for alle sameiere, husholdningsmedlemmer eller andre som benytter sameierens seksjon, herunder eventuelle leietakere.
- 1.2 Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Ved utleie skal eier bekrefte at leietaker er gjort kjent med husordensreglene, og brannrutiner.
- 1.3 Henvendelser til styret om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet i minnelighet mellom beboerne.
- 1.4 Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet (sameiermøtet) med alminnelig flertall.
- 1.5 Gjentatte brudd på ordensreglene er et mislighold som i ytterste konsekvens kan føre til tvangssalg.

2. Ro og orden

- 2.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at man ikke er til sjenanse for andre.
- 2.2 Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål.
- 2.3 Bruk av TV, stereoanlegg og andre støykilder må ikke sjenere naboene. Det skal være ro i fellesarealer og leilighetene inklusiv private balkonger til følgende tider:

Hverdager: mellom 23.00 og 07.00

Helligdager: mellom 23.00 og 10.00

2.4 Oppussing, flytting og reparasjoner skal bare forekomme innenfor disse tidene:

Hverdager: 07.00 til 19.00

Helger og helligdager: 10.00 til 19.00

2.5 Spesielt støyende situasjoner (fester, oppussing o.l.) skal varsles til andre naboer med oppslag i oppgangen eller i andre kommunikasjonskanaler.

2.6 *Røyking på egen balkong er ikke tillatt mellom kl 23.00 til 07.00*

3. Fellesareal

3.1 Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

3.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, kjøreport, dør til garasjelegget fra øvre fellesareal og dør til sykkeloppbevaringsrom). Armer til dørpumper må ikke frakoples.

3.3 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjelegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- og utkjøring fra garasjen.

3.4 Takterrasse og felles uteområde kan benyttes fritt av sameiets beboere, så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

3.5 På uteområder, fellesterrassen, i trapper, i fellesganger og utenfor bodene skal det ikke hensettes møbler eller noen form for lagring av gjenstander. Det er ikke tillat å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Det er ikke lov å sette fra seg klær, skotøy, barnevogner eller leketøy i fellesarealer. Dette av hensyn til renhold og kravet om uhindret adkomst til rømningsveier.

3.6 Barnevogner plasseres i egen boenhet eller bod.

3.7 Sykler skal plasseres i sykkelbodene eller sykkelstativene.

3.8 Sameiets boder i tilknytning til fellesterrassene skal kun benyttes til møbler og lignende som tilhører sameiet.

3.9 Beboerne er forpliktet til å følge sameiets standard for skilt til postkasse og ringetablå.

- 3.10 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelsjaktene. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.
- 3.11 Det er forbudt å røyke i på takterrassene, inngangspartiene, lekeområder for barn og i garasjen.
- 3.12 Bepantningen på fellesarealer skal kun skje med styrets godkjenning.
- 3.13 Det er ikke tillatt å bruke fellesarealene som hundetoalett.

4. Balkonger og fasader

- 4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket.
- 4.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring og snørydding av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.
- 4.3 Grilling er tillatt, men vis hensyn med tanke på lukt og røyk. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- 4.4 Det er ikke tillatt å sette opp markiser, levegger, boder eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre det er godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.
- 4.5 Balkonger og terrasser skal ikke være lagringsplass for interiør, bygningsmateriell, søppel etc.
- 4.6 Uten skriftlig samtykke fra styret har ikke seksjonseierne rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner. Ved alle endringer som påvirker fasaden eller byggets utseende, må det søkes styret i forkant. Dette gleder bla. maling, antenner, skilt, flaggstenger, markiser, etc.

5. Heiser

- 5.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer må unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
- 5.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med langvarig blokkering av døren. Man sørger for å få sakene fort ut av heisen så også andre kan bruke den.

6. Leiligheter

- 6.1 Ventilasjonsluker må ikke tettes eller blokkeres. Det er ikke tillatt å modifisere eller endre på det ventilasjonsanlegget som er installert uten styrets samtykke.
- 6.2 Vedtektenes § 8 omtaler for øvrig den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

7. Garasje og parkering

- 7.1 Garasjeanlegget i de 2 nederste etasjene i Kavaleren består av 94 parkeringsplasser for sameierne i Kavaleren og 27 parkeringsplasser for sameierne i sameiet Meieriet i nabobygget. Det er etablert 2 sameier for disse med egne vedtekter og ordensregler, henholdsvis «Kavaleren Garasjesameie» og «Meieriet Garasjesameie».
- 7.2 Samtlige beboere i Kavaleren har tilgang til garasjeanlegget, men parkering er kun for de som har kjøpt og fått tilvist parkeringsplass.
- 7.3 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.
- 7.4 Brikker for åpning av garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet brikke må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.
- 7.5 All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade

unødig forvoldes. Kjøring i tunet må unngås. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

- 7.6 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kano oppbevares i garasjen. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander. Elsykler kan likevel parkeres på egen parkeringsplass. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel.
- 7.7 Det er ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom.
- 7.8 Unødig opphold i garasjeanlegget er ikke tillatt.
- 7.9 Lading av elbiler eller ladbar motorvogn skjer etter egne retningslinjer.
- 7.10 Feilparkerte kjøretøy og elsykler kan bli fjernet etter privatrettslige regler for eiers regning og risiko.
- 7.11 Sameiets interne veier skal til en hver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.

8. Kjellerboder

- 8.1 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i kjellerbodene.

9. Dyrehold

- 9.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- 9.2 Dyreholdet må godkjennes av styret.
- 9.3 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
- 9.4 Beboere med ansvar for hund eller katt plikter å fjerne dens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete poter og hår m.v. i oppgangene.
- 9.5 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

VEDTEKTER
for
Sameiet Kavaleren

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Sist endret på årsmøte 08.04.2021

§ 1

Eiendommen - formål

Sameiet Kavaleren er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 227, bnr. 91 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 27 februar 2017 med situasjonsplan og plantegninger.

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

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 134 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 2 næringsseksjoner for parkering. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. For boligseksjonene bygger sameiebrøkene hoveddelens bruksareal, eksklusive balkonger, markterrasser og evt. tilleggsareal i grunn. For næringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler.

Dælenenggaten 20, gnr. 227 bnr. 572 skal ha bruksrett til 27 plasser til biloppstilling på Fjellgata 30, gnr. 227 bnr. 91 snr. 135, samt bruksrett til kjørbare atkomstvei frem til disse i henhold til tinglyst erklæring av 27.05.2008. Eiere og brukere av snr. 135 får også adgang til biloppstillingsplassene via trappetårn på tunet. Ved dokumentert behov, skal eier/leier av p-plass få benytte heis i oppgang. Biloppstillingsplassene er samlet i seksjon nr. 135 (næring). Parkeringsplassene blir fysisk oppmerket iht. de krav som Oslo kommune/Kartverket stiller.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenheterne, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie, unntatt næringsseksjon nr. 135, jf. § 22. Overføring av eierrett kan dog ikke skje til juridiske personer. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker før overtakelse/innflytting.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jf. eierseksjonsloven § 24 (7).

§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Parkering av alle typer kjøretøy er forbudt utenom oppmerkede plasser, med unntak for av- og pålessing. Feilparkerte kjøretøy kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning uten videre varsel.

§ 5 Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Eierne av seksjonene er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom, som måtte oppstå i ettertid som følge av arbeider på fasade. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Alt arbeid, også i egen seksjon, som krever samsvarserklæring i henhold til regler og forskrifter, skal utføres av autoriserte fagfolk. Samsvarserklæring, der det er aktuelt, må kunne fremvises på forespørsel.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, rør og lignende 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.

§ 7 **Felleskostnader**

7.1 Generelt

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

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

7.2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr. 135 og 136

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i to næringsseksjoner nr. 135 og 136. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 135, 136 og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 135 og 136 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- a) Kostnader i forbindelse med innkjøringen fra Gøteborggata og frem til garasjeport.
- b) Garasjeportanlegget og dets styring.
- c) Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- d) Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- e) Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- f) Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- g) Nødvendige forsikringer.
- h) Vedlikeholdskostnader for bruk av trappetårn

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonene skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. § 20 og 21.

§ 8 **Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet, og kontakte eget forsikringsselskap/skadedyrsfirma for iverksettelse av tiltak.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av takterrasser, balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dersom det oppstår skader på fellesareal i forbindelse med innbrudd, hærverk o.l. på en leilighet, skal skaden først søkes dekket på seksjonseierens egen forsikring. Dersom sameiets forsikring benyttes, skal seksjonseieren som hovedregel selv dekke egenandelen.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, jf. eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som i eierseksjonsloven §§ 35 og 36.

§ 11

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 § 38. 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 tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, nestleder og ett til tre medlemmer, samt ett eller flere varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

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 årsmøtet.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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.

§ 13

Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. 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 årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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

Innkalling til årsmøte 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 årsmøte alltid behandle:

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

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter tredje ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet, jf. tredje ledd første punktum.

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

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

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 førstkommande årsmøte 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 årsmøte gir tillatelse.

Eierne av snr 135 og 136 må peke ut en representant eller fullmektig som møter på vegne av seksjonen/e.

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.

§ 14 Årsmøtets vedtak

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme, næringsseksjon 135 har 1 stemme og næringsseksjon 136 har 4 stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for å kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.
- Oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Snr 135 og 136 har kun stemmerett i saker som direkte angår parkeringskjelleren. Stemmene for seksjonene 135 og 136 skal avgis samlet av den eller de eierne av seksjonene har utpekt som sin/e fullmektig/er eller representant/er, jf. § 13, 9. ledd.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

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

§ 15

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 16

Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17

Mindretallsvern

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

§ 18

Endringer i vedtektene

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

§ 19

Generelle plikter

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

§ 20

Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr. 135 og 136

Parkeringskjeller består av 121 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som for seksjonseiere i Sameiet Kavaleren utgjør 1/94 av snr. 136 og for seksjonseiere i Sameiet Meieriet Oslo utgjør 1/27 av seksjonsnummer 135.

Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

§ 21

Spesielle bestemmelser vedr. næringsseksjon nr. 136

For næringsseksjon nr. 136, Kavaleren Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Sameiet Kavaleren skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 136, med mindre Kavaleren Garasjesameie velger sitt eget styre.

§ 22

Spesielle bestemmelser vedr. næringsseksjon nr. 135

For næringsseksjon nr. 135, Meieriet Oslo Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Sameiet Kavaleren skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 135, med mindre Meieriet Oslo Garasjesameie velger sitt eget styre.

Eiere og brukere av snr. 135 som ikke bor i Sameiet Kavaleren, har ikke adgang til boligdelen av bygningen (etasjene over garasjekjeller, bodarealene, trapperom og øvrige tekniske rom), med unntak ved rømming.

§ 23

Bestemmelser vedr. kameraovervåkning

Som et sikkerhetstiltak for å skape trygghet, ble det i ekstraordinært årsmøte 04.12.2018 vedtatt å installere kameraovervåking i de 4 inngangspartiene samt i inngangsområdet ved garasjeport og inngang til sykkelparkeringen. Dette er gjort i overensstemmelse med regler og forskrifter for slike installasjoner, og driftes av tredjepart iht. til disse.

ooOoo

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

Kavaleren Garasjesameie

Fastsatt av utbygger JM Norge AS i forbindelse med første gangs salg av p-plasser.
Sist endret i årsmøtet 08.04.2021

Gnr. 227, bnr. 91, snr. 136, i Oslo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Kavaleren Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen Gnr. 227, bnr. 91, snr. 136, i Oslo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i Sameiet Kavaleren.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/94.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 136, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Feilparkerte kjøretøy kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning.

Ved varslet arbeid i garasjeanlegg, må alle kjøretøy være fjernet innen varslet frist. Eier av p-plass er ansvarlig for at dette blir gjort. Kjøretøy som ikke er fjernet når arbeid skal starte, kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning dersom varselet er gitt med minimum 1 ukes frist. Eventuelt gebyr ilegges eier av p-plass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr. 136 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Kavaleren sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Kavaleren eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15.

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Sameiet Kavaleren pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon, ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Sameiet Kavaleren.

7.2 Utleie av p-plass

Plassene kan leies ut, men boligseksjonseierne i sameiet skal ha fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår.

7.3 Strøm

Eiere av parkeringsplass med el-billader, belastes forbruk etter retningslinjer fastsatt av styret i Sameiet Kavaleren.

7.4 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- 3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning.

§ 10 Styret

Styret i Sameiet Kavaleren skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 136 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Sameiet Kavaleren.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Sameiet Kavaleren kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel. Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 19,
- b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
- c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.
- d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- f) renhold av fellesarealer
- g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også § 7 og § 21 i vedtektene for Sameiet Kavaleren. Sameiet Kavaleren skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr. 136) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr. 136).

Kavaleren Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Kavaleren.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KAVALEREN

Organisasjonsnummer: 919927593

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 12:15 til 17. april kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 71.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Henning Rekdal Nielsen og Joakim Vedeler er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og regnskap ligger vedlagt

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås videreført på kr 300 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 61

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Uteområdet bakkeplan

Fremmet av: Jenny Dåsvatn

Uteområdet i borettslaget gir lite rom for sosialisering. Det er få plasser å sitte, det er lite leker for barn, men det er stor plass med mye potensiale.

Borettslaget vil bestandig ha beboere i forskjellige aldre og livssituasjoner. Vi bør utnytte området for barn, voksne latter og lek.

Borettslaget nedenfor vårt har soner, dette kunne vært noe for sameiet.

Styrets innstilling

Styret tenker dette er en god ide, men at det krever litt utredning for å finne møbler og pris. Styret ønsker muligheten til å sette ned en komite for å jobbe med saken, og jobbe med budsjett.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

-Sittegrupper fordelt på grøntområdene. Trenger ikke være noe stort.

-Utendørsspill.

-dobbelsolseng/stol

-pingpong bord

- grill

Legger ved noen bilder som eksempler.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag: Styret setter ned en komite som ser på mulige løsninger. Styret setter økonomiske rammer innenfor budsjettet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 3:

Støtter ingen av forslagene

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 2

Antall stemmer for vedtak 2: 44

Antall stemmer for vedtak 3: 19

Antall blanke stemmer: 6

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Steinsatt avgrensning

Fremmet av: May-Britt Berg Johansen

Ser at om det ikke markeres en avgrensning mellom asfalt og gress fra søppelnedkast bort til oppgang 32A vil det bli mye kjøring rundt bommen. Det blir vanskelig å holde plenen pen. Vet at forslaget ble nedstemt i fjor, men mener dette er viktig for å opprettholde vedlikehold

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å utføre denne endringen slik som foreslått i 2025, på det tidspunktet var prislappen på rundt 300 000 kr. Vi foreslår at styret ser på å enten flytte bommen eller sette opp en benk, blomsterkasse eller stein mellom bommen og buskene for å unngå at man kjører rundt bommen og ødelegger gresset.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Avgrensning mellom plen og asfalt fra søppelnedkast mot oppgang 32A

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag: Styret ser på muligheten til å enten flytte bommen eller sette opp en benk, blomsterkasse eller stein mellom bommen og buskene

 Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 3:

Støtter ingen av forslagene

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 1

Antall stemmer for vedtak 2: 55

Antall stemmer for vedtak 3: 7

Antall blanke stemmer: 8

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Sykkelvask/ slange

Fremmet av: Jenny Dåsvatn

Ønskelig med sykkelvask, område hvor man kan vaske sykkelen. Både sommer og vinter.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag: slange til vask på utsiden av garasjeporten.

En sykkelvask som kan stå på innsiden av sykkelkjelleren hvor det er uttak til vann. Legger ved bilde som eksempel.

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: Styret skaffer slange og oppheng til denne inne i sykkelboden.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 3:

Støtter ingen av forslagene

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 5

Antall stemmer for vedtak 2: 50

Antall stemmer for vedtak 3: 8

Antall blanke stemmer: 8

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Hensetting av søppel

Fremmet av: Emilie Isager Howe

Tiltak for å hindre hensetting av søppel ved glass-/metallcontainer.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å se på hvilke alternativer vi har.

Forslag til vedtak:

Etablere beplantning, tydeligere skilting eller andre tiltak som hindrer hensetting av søppel ved container.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole Einar Nesheim (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole Einar Nesheim

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Henrik Bøhler (60 stemmer)

Anders Vinjar (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Henrik Bøhler

Anders Vinjar

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jenny Dåsvatn (55 stemmer)

Eivind Samseth (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jenny Dåsvatn

Eivind Samseth

10. Valg av Valgkomité

Valgkomiteen innstiller på styremedlemmer til sameiets årsmøter.

Innstilling

Styret har i år valgt å innstille på tre personer til valgkomiteen, dette for å fordele arbeidet litt mer og kunne få inn flere innspill til styrevalget.

Komiteemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Bjartnes (59 stemmer)

Espen T Jørgensen (59 stemmer)

Sverre Olav Øyo (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Erik Bjartnes

Espen T Jørgensen

Sverre Olav Øyo

Protokollen er signert digitalt av : Kent Are Varmedal /s/, Henning Rekdal Nielsen /s/ og Joakim Vedeler /s/



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7510

SAMEIET KAVALEREN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KAVALEREN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. april kl. 12:15 og lukker 17. april kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7510>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Onsdag 8. april kl 18:00, vil vi holde et beboermøte. På dette møtet vil vi gå igjennom sakene til årsmøtet, og åpne for spørsmål og diskusjoner. Møtet vil holdes på Rodeløkka velhus i Tromsøgata 22 C.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Uteområdet bakkeplan
6. Steinsatt avgrensning
7. Sykkelvask/ slange
8. Hensetting av søppel
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KAVALEREN

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henning Rekdal Nielsen og Joakim Vedeler er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsrapport og regnskap ligger vedlagt

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap.pdf
 - 2. 7510 Sameiet Kavaleren Revisjonsberetning.pdf
-

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås videreført på kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 5

Uteområdet bakkeplan

Forslag fremmet av:

Jenny Dåsvatn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Uteområdet i borettslaget gir lite rom for sosialisering. Det er få plasser å sitte, det er lite leker for barn, men det er stor plass med mye potensiale.

Borettslaget vil bestandig ha beboere i forskjellige aldre og livssituasjoner. Vi bør utnytte området for barn, voksne latter og lek.

Borettslaget nedenfor vårt har soner, dette kunne vært noe for sameiet.

Styrets innstilling

Styret tenker dette er en god ide, men at det krever litt utredning for å finne møbler og pris. Styret ønsker muligheten til å sette ned en komite for å jobbe med saken, og jobbe med budsjett.

Forslag til vedtak 1

-Sittegrupper fordelt på grøntområdene. Trenger ikke være noe stort.

-Utendørsspill.

-dobbelsolseng/stol

-pingpong bord

- grill

Legger ved noen bilder som eksempler.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Styret setter ned en komite som ser på mulige løsninger. Styret setter økonomiske rammer innenfor budsjettet.

Forslag til vedtak 3

Støtter ingen av forslagene

Vedlegg

3. IMG_3548_Original.jpeg

4. IMG_3549_Original.jpeg

5. IMG_5579.png

6. IMG_5578.png

7. IMG_5576.png

8. IMG_5577.png

Sak 6

Steinsatt avgrensning

Forslag fremmet av:

May-Britt Berg Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ser at om det ikke markeres en avgrensning mellom asfalt og gress fra søppelnedkast bort til oppgang 32A vil det bli mye kjøring rundt bommen. Det blir vanskelig å holde plenen pen. Vet at forslaget ble nedstemt i fjor, men mener dette er viktig for å opprettholde vedlikehold

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å utføre denne endringen slik som foreslått i 2025, på det tidspunktet var prislappen på rundt 300 000 kr. Vi foreslår at styret ser på å enten flytte bommen eller sette opp en benk, blomsterkasse eller stein mellom bommen og buskene for å unngå at man kjører rundt bommen og ødelegger gresset.

Forslag til vedtak 1

Avgrensning mellom plen og asfalt fra søppelnedkast mot oppgang 32A

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Styret ser på muligheten til å enten flytte bommen eller sette opp en benk, blomsterkasse eller stein mellom bommen og buskene

Forslag til vedtak 3

Støtter ingen av forslagene

Sak 7

Sykkelvask/ slange

Forslag fremmet av:

Jenny Dåsvatn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønskelig med sykkelvask, område hvor man kan vaske sykkelen. Både sommer og vinter.

Forslag til vedtak 1

Forslag: slange til vask på utsiden av garasjeporten.

En sykkelvask som kan stå på innsiden av sykkelkjelleren hvor det er uttak til vann. Legger ved bilde som eksempel.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: Styret skaffer slange og oppheng til denne inne i sykkelboden.

Forslag til vedtak 3

Støtter ingen av forslagene

Vedlegg

9. IMG_5573.png

Sak 8

Hensetting av søppel

Forslag fremmet av:

Emilie Isager Howe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tiltak for å hindre hensetting av søppel ved glass-/metallcontainer.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å se på hvilke alternativer vi har.

Forslag til vedtak

Etablere beplantning, tydeligere skilting eller andre tiltak som hindrer hensetting av søppel ved container.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Einar Nesheim

Ole Einar i 30A var styreleder i Kavaleren i flere år og kommer tilbake etter to års pause.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Vinjar

Anders' beskrivelse av seg selv: 62 år. Arbeider som komponist. Flytta inn i Fjellgata 30B i 2024. Glad i friluftsliv til lands og til vanns, elsker takterrassene her. Gleder meg til å bidra sammen med andre i styret.

- Henrik Bøhler

Henriks beskrivelse av seg selv: 31 år, bodd i 32B siden julen 2018. Driver et eventselskap i Oslo med kontorer like ved Carl Berner. Opptatt av å passe på våre felles verdier her i Kavaleren, men også å spare penger der vi kan.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Samseth

Eivinds beskrivelse av seg selv: Flyttet inn i 30A i fjor høst med samboer og nyfødt datter. Jobber i en startup på kraftmarkedsanalyse, tidligere i konsulentselskap før det.

- **Jenny Dåsvatn**

Jennys beskrivelse av seg selv: Flyttet inn i Kavaleren 32A sammen med min mann når bygget stod ferdig. Har to barn i tidlig skolealder. Liker å sykle og være ute! Er opptatt av godt naboskap og en hyggelig atmosfære i borettslaget.

Vedlegg

1. INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN I SAMEIET KAVALEREN 2026.pdf

Sak 10

Valg av Valgkomité

Valgkomiteen innstiller på styremedlemmer til sameiets årsmøter.

Innstilling

Styret har i år valgt å innstille på tre personer til valgkomiteen, dette for å fordele arbeidet litt mer og kunne få inn flere innspill til styrevalget.

Roller og kandidater

Valg av 3 komiteemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som komiteemedlem:

- Erik Bjartnes

Gjenvalg

- Espen T Jørgensen

Gjenvalg

- Sverre Olav Øyo

Nytt medlem. Tidligere styremedlem i sameiet.

Styrets årsrapport 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kent Are Varmedal	Fjellgata 30A
Nestleder	Tuire Helena Toivola	Fjellgata 30A
Styremedlem	Christian Lid	Fjellgata 32A
Styremedlem	Simay Leblebicioglu	Fjellgata 32B
Styremedlem	Ole Bjørn Sundsdal	Fjellgata 30A

Varamedlem	Eivind Samseth	Fjellgata 30A
Varamedlem	Kristin Halaas	Fjellgata 30B

Valgkomite

Erik Bjartnes	Fjellgata 30B
Espen Tidemann Jørgensen	Fjellgata 30B

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 og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Kavaleren

Sameiet består av 136 seksjoner.

Sameiet Kavaleren er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919927593, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårdsnummer: 227

Bruksnummer: 91

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet Kavaleren har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Aud-Eva Midtfjord.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Avfallsanlegg

Etter flere år med arbeid om å få ordnet nytt avfallsanlegg til sameiet kan vi endelig si at det er fullført. Det var en lang prosess som tok over ett år, mye på grunn av at fabrikk som skulle lage de gikk konkurs underveis, og vår leverandør Strømbergs måtte finne en annen fabrikk til å produsere brønnene. Anlegget vi har nå er spesiallaget for oss, siden hullet til brønnene er for grunn til å passe de vanlige størrelsene. Dessverre klarte Renovasjonsetaten å knekke festene til en av lemmene som skal forhindre at noen ramler ned bare uker etter at de ble installert. Fabrikk har ennå ikke kommet med en erstatning. Anlegget kan likevel brukes normalt.

Utskifting av belysning i oppganger og garasjeanlegget

Styret har hatt som mål å skifte ut belysning i én oppgang per år, og samtidig gjenbruke fungerende lamper i øvrige oppganger. Høsten 2025 ble Akershus Elektro og Flexibel Elektro forespurt om pris på utskifting av belysning i oppgang 30B. Styret besluttet å benytte Flexibel Elektro, og spurte om et tilbud på utskifting av lamper i to oppganger. Arbeidet ble utført før jul 2025, og styret er tilfreds med leveransen.

I januar 2026 ble de samme leverandørene forespurt om utskifting av belysning i oppgang 32A (siste oppgang), branntrepp i 32A samt utskifting av lamper i garasjen. Styret besluttet også her å gå videre med Flexibel Elektro. Arbeidet ble utført i februar 2026, og styret er tilfreds også med denne leveransen.

Ventilasjon

I lang tid har vi hatt en sak gående med utbygger angående ventilasjonsanlegget i bygget, hovedsakelig med luktsmitte i 30A og 32A. Dette ble en del bedre ved å fjerne løv fra inntrekket, men når luften står stille i bakgården så kan utluften bli trukket inn igjen. Styret har vurdert å fjerne en del trær rett rundt inntaket for å forhindre mer løv i inntaket, og dette bør vurderes ytterligere. Sameiet fikk først i fjor sommer tegningene av ventilasjonsanlegget i bygget. Noe vi har jobbet med å få tak i flere år. Styret ser på muligheten for å rense utluftingen fra leilighetene for støv og fett.

VVS og forebyggende vedlikehold

Styret har prioritert forebyggende tiltak for å sikre rørnett og redusere risikoen for vannskader i fellesarealene. Det er gjennomført en systematisk kontroll av rørsjakter. Dette er et proaktivt tiltak for å avdekke eventuelle svakheter før lekkasjer oppstår.

Samtidig er fellesanlegget for varmtvann kontrollert. Ved undersøkelse av enkeltleiligheter med varmtvannsproblemer, viste det seg at årsaken i samtlige tilfeller var defekte termostater i den enkelte seksjon. Vi minner om at vedlikehold av utstyr inne i leiligheten er seksjonseiers ansvar. Styret vurderer også tiltak for å rense fjernvarmeanlegget for partikler. Dette vil eventuelt bli utført i samarbeid med fagkyndige for å opprettholde stabil drift og forebygge unødig slitasje på komponenter. Videre følger styret opp utfordringer med kloakkluft utenfor garasjen for å finne en varig løsning.

Brannsikkerhet

Det er utført kontroll av brannalarm- og nødlysanlegget i sameiet. Styret er i gang med å utbedre enkelte tekniske avvik som ble avdekket. Arbeidet ferdigstilles i samarbeid med sameiets leverandører for å sikre at anleggene fungerer optimalt og i tråd med gjeldende krav.

Vaktmester

Styret gjennomførte en anbudsrunde på vaktmestertjenester. Vi fikk tilbud fra åtte leverandører og syv var på befaring. Etter en grundig vurdering av tilbudene endte vi opp med å beholde den leverandøren vi allerede hadde fra før, men til en redusert pris. Det var mange av de leverandørene som leverte tilbud som hadde en del usikkerhet på kostnader, og ganske dyre tilbud på tjenester som ikke var bedre enn de vi har i dag.

Norgespris

Styret besluttet å bestille Norgespris på strøm og fjernvarme i sameiet. Vurderingen vi gjorde var at det ville være gunstig for sameiet. Vi ser at bare i november så var det 45 000 kr billigere for fjernvarmen i sameiet.

Energikartlegging

Styret søkte om støtte fra Enova og Oslo kommune for å gjennomgå energibruk i sameiet. Denne ble utført av OBOS Prosjekt. Konklusjonen var at det sto ganske bra til, men at noen mindre endringer kunne gjøres for å forbedre en del. De anbefalte å bytte til led-lys, noe styret har fått utført, og bedre isolasjon av varmtvannsrør.

Vask av balkonger og maling i 32B

I forbindelse med behov for maling av tørr kledning på den delen av 32B som vender mot bakgården, ble det også gjennomført vask av balkonger. Det ble spylt bort skitt og

mose som hadde samlet seg på balkongfrontene, samt balkongdekke. Jobben ble utført med vekslende hell av mesterbedriften Lund.

Alle balkonger i 30A og 30B ble vasket. Videre ble alle balkonger mot bakgården i 32A og 32B vasket. Enkelte balkongrekker på baksiden av 32A og 32B ble imidlertid utelatt. Dette skyldes at det må settes opp eget stillas, da disse balkongene ikke er tilgjengelige med lift. Det må overlates til nytt styre å ta stilling til om vask også skal gjennomføres for disse balkongene.

Oversikt over vedlikehold

Styret har i perioden arbeidet med å systematisere og dokumentere både gjennomført og planlagt vedlikehold i OBOS sin modul for vedlikehold og bærekraft. Ved å legge inn sameiets historikk og fremtidige behov, har vi etablert en digital vedlikeholdsplan som gir god oversikt over utførte tiltak og kommende vedlikeholdsbehov. Dette sikrer en strukturert oppfølging og langsiktige prioriteringer for både nåværende og fremtidige styrer. Arbeidet med planen er en løpende oppgave som styret anbefaler at videreføres i årene som kommer.

Videreutvikling av styreprosesser og kunnskapsforvaltning

Styret har fortsatt arbeid med å videreutvikle og systematisere rutiner for det løpende styrearbeidet. Et sentralt fokusområde har vært utvidelse av styrehåndboken. Håndboken fungerer som et styreinternt arbeidsverktøy og inneholder informasjon om sameiets drift, tekniske installasjoner og praktiske rutiner. Den ivaretar viktig erfaringsbasert kunnskap som styret har opparbeidet over tid, og bidrar til kontinuitet ved styreskifter. På denne måten sikrer vi at nødvendig kompetanse forvaltes og videreføres til nye styremedlemmer.

Mobilnøkkel

Styret har fått installert OBOS Mobilnøkkel (Unloc) på flere dører i sameiet. Tiltaket gir seksjonseierne mer fleksibel tilgang til fellesarealer, tilsvarende bruken av fysisk nøkkelbrikke, og bidrar til en mer moderne adgangsløsning i sameiet.

Sykkelparkering

Sykkelparkering ble ryddet opp og nesten 20 forlatte sykler ble fjernet. Styret observerer at flere av de gjenværende syklene er uten luft i dekkene, og minner om at sykkelparkeringen er ment for sykler som er i bruk.

Sandkasse

Styret kjøpte inn en ny sandkasse til bakgården høsten 2025. Bakgrunnen var sammensatt: den tidligere sandkassen var gammel og hadde behov for fornyelse. I tillegg var plasseringen svært tett på terrasse og vindusflater til noen av leilighetene. Dette førte til uheldige situasjoner knyttet til støy, sand på beboeres areal, samt at barn og voksne i lek oppholdt seg helt inntil privat boareal. Styret vurderte derfor at både hensynet til bomiljø, trivsel og avgrensning mellom fellesareal og private soner tilsa at sandkassen burde flyttes.

Ny plassering gir bedre plass rundt lekeområdet og mindre belastning på enkeltbeboere, samtidig som området er bedre egnet for opphold for barnefamilier.

Sandkassen som ble satt inn er en midlertidig løsning. Styret følger med på kvalitet og holdbarhet, og planen er å vurdere en mer solid og varig modell. Dersom erfaringene tilsier det, kan anskaffelse av en sandkasse av høyere kvalitet bli aktuelt i 2026.

I forbindelse med arbeidet ble det arrangert dugnad for å tømme og demontere den gamle sandkassen, samt klargjøre nytt område og sette opp den nye. Styret takker alle beboere som bidro til gjennomføringen.

SAMEIET KAVALEREN
ORG.NR. 919927593, KLIENTNR. 7510

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 282 268	5 487 596	6 269 000	6 433 000
Ladeinntekter elbil		0	0	50 000	50 000
Andre inntekter	3	112 930	69 887	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 395 198	5 557 483	6 319 000	6 483 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-16 249	-12 063	-16 640	-17 139
Forretningsførerhonorar		-215 778	-205 918	-217 350	-227 131
Konsulenthonorar		-3 446	-26 865	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	7	-1 876 045	-1 299 852	-1 385 400	-1 397 412
Forsikringer		-342 306	-269 579	-374 400	-419 328
Kommunale avgifter	8	-1 661 017	-1 577 881	-1 807 800	-1 898 501
Energi/fyring	9	-1 061 020	-1 139 527	-1 365 000	-1 365 000
TV-anlegg/bredbånd		-358 981	-369 485	-382 720	-318 384
Andre driftskostnader	10	-413 685	-408 167	-389 920	-398 098
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 290 826	-5 651 637	-6 309 230	-6 410 992
DRIFTSRESULTAT		104 372	-94 155	9 770	72 008
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 203	65 157	0	0
Finanskostnader		0	-269	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		62 203	64 888	0	0
ÅRSRESULTAT		166 575	-29 267	9 770	72 008
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-29 267		
Til opptjent egenkapital:		166 575	0		



SAMEIET KAVALEREN
ORG.NR. 919927593, KLIENTNR. 7510

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 262	5 628
Forskuddsbetalte kostnader		72 954	88 292
Driftskonto OBOS-banken		686 987	874 897
Sparekonto OBOS-banken		1 714 114	1 656 342
SUM OMLØPSMIDLER		2 490 318	2 625 159
SUM EIENDELER		2 490 318	2 625 159
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	2 085 679	1 919 103
SUM EGENKAPITAL		2 085 679	1 919 103
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		199 172	161 361
Leverandørgjeld		205 467	544 694
SUM KORTSIKTIG GJELD		404 639	706 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 490 318	2 625 159
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Sameiet Kavaleren

Kent Are Varmedal

Christian Lid

Ole Bjørn Sundsdal

Tuire Helena Toivola

Simay Leblebicioglu



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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 434 605
Bredbånd	325 422
TV	46 719
Garasje	475 523
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 282 268

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Nøkler	4 700
Utleie	49 250
Refusjon/viderefakturerings	58 980
SUM ANDRE INNETEKTER	112 930

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
---	----------

SUM STYREHONORAR	-300 000
-------------------------	-----------------

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 125
---	--------

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 249
----------	---------

SUM REVISJONSHONORAR	-16 249
-----------------------------	----------------

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-486 872
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-144 095
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-143 904
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 495
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-184 031
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-2 796
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-159 816
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 529
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-599 795
--------------------------------	----------

Kostnader dugnader	-1 712
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 876 045
---------------------------------	-------------------

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 146 453
----------------------	------------

Renovasjonsgebyr	-514 564
------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 661 017
-------------------------------	-------------------

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-242 651
------------------	----------

Fjernvarme	-818 368
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-1 061 020
----------------------------	-------------------

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 522
-----------	---------

Annet driftsmateriale	-4 721
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-200 964
---------------------	----------

Vakthold	-15 294
----------	---------

Renhold ved firmaer	-116 226
---------------------	----------

Andre driftskostnader	-31 037
-----------------------	---------



Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 125
Kontingenter	-6 450
Bank- og kortgebyr	-6 365
Øreavrunding	209
Velferdskostnader	-10 678
Tap på fordringer	-13
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-413 685

NOTE 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 288
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 772
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 143
SUM FINANSINTEKTER	62 203

NOTE 12

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital tidligere år , t.o.m.2018			1 651 069
		Resultat	
	31.12.2024	2025	
Egenkapital bolig	649 178	28 284	677 462
Egenkapital næring	-381 144	138 291	-242 853
SUM EGENKAPITAL		166 575	2 085 678

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KAVALEREN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KAVALEREN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-13 16:22:15 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg 3 til sak 5. Uteområdet bakkeplan



Vedlegg 4 til sak 5. Uteområdet bakkeplan



12:29



g



Huseierne



Lekeplassen



Lekeap

Aktiv lek – Produktkategorie...

Aktiv lek



Aktiv lek – Produktkategorie...

Aktiv lek

Aktiv lek – Produktkategorie...

Aktiv lek



Aktiv lek – Produktkategorie...

Aktiv lek

Aktiv lek – Huseierne

Aktiv lek



Lekestativ til lekeplasser,...

Klubben.no.

Aktiv lek – Produktkategorie...

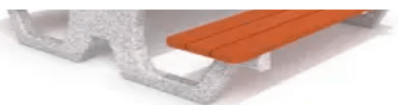
Aktiv lek



Q aktiv lek utemøbler borettslag



12:28



Spillbord | Sjakkbor...
Granittgrått piknikbord ...

■ Bestillingsvare 60 dager (estimat)

48 999,-



Spillbord | Utendørs...
Piknikbord i betong me...

■ Bestillingsvare 60 dager (estimat)

33 499,-



Spillbord | Utendørs...
Piknikbord i ønsket bet...

■ Bestillingsvare 60 dager (estimat)

49 999,-



BESTSELGER



Spillbord | Utendørs...
Piknikbord i ønsket bet...

■ Bestillingsvare 60 dager (estimat)

49 999,-



Fotballspill klubben.no **lørs**

12:26



Aktiv lek – Målgruppe – ...

 Aktiv lek



Produkter Parkmøbler

 Claussen & Heyerdahl AS



12:28



Sjakkbord utendørs



Rullestolvennlig spi...
Piknikbord i betong me...

■ Bestillingsvare 60 dager (estimat)

30 449,-



Spillbord | Sjakkbor...
Piknikbord i betong me...

■ Bestillingsvare 60 dager (estimat)

31 499,-



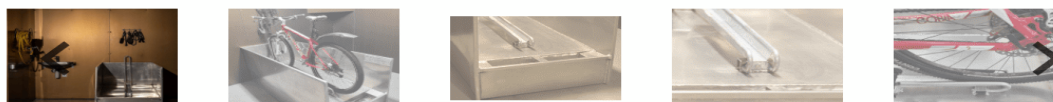
Spillbord | Sjakkbor...
Piknikbord i betong me...



Spillbord | Sjakkbor...
Piknikbord i ønsket bet...

klubben.no

12:09



Sykkelvask Professional Edition

43.750,-

Legg i handlekurv

sykkelvask.no

➤ Rask levering

INNSTILLING FRA VALGKOMITÉEN I SAMEIET KAVALEREN

17.03.2026

Dagens styre:

Ett år igjen av to-årsperiode:

- Tuire Helena Toivola
- Simay Leblebicioglu

Fullført to-årsperiode:

- Kent Are Varmedal (Leder)
- Christian Lid
- Ole Bjørn Sundsdal

Varamedlemmer - Begge ble valgt for ett år i fjor:

- Kristin Halaas
- Eivind Samseth

Vi i Kavaleren er heldige som har et godt drevet sameie. Dette skyldes naturligvis at alle beboerne bidrar til et godt bomiljø, men også at vi har et velfungerende og engasjert styre.

Kent, Christian og Ole Bjørn har alle meldt at de ikke ønsker eller kan fortsette sine verv, og vi takker dem masse for all nedlagt innsats og for godt utført arbeid over flere år.

Valgkomitéen (Espen Tidemann Jørgensen og Erik Bjartnes) har i forkant av årsmøtet søkt etter styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer for kommende periode. Vi har gjennomført samtaler med alle nåværende styremedlemmer og jobbet med å identifisere nye kandidater. Vi har lagt vekt på å finne personer med gode samarbeidsevner som evner å sette seg inn i ukjente problemstillinger og å ta helhetsansvar for gjennomføring. Vi har også forsøkt å dekke kompetansegapet etterlatt av tre erfarne styremedlemmer.

Det var ikke så mange som meldte sin interesse for å delta i styret ved første henvisning, men vi har heldigvis fått mange gode innspill på kandidater fra beboere, og de vi har kontaktet har sett på det som positivt og vært imøtekommende. Så fortsett å komme med forslag til kommende år.

Valgkomiteen har valgt å innstille følgende kandidater til styret for kommende periode:

Valgkomiteens innstilling

- **Ole Einar Nesheim:** Styreleder, velges for to år
 - *Ole Einar i 30A var styreleder i Kavaleren i flere år og kommer tilbake etter to års pause.*
- **Anders Vinjar:** Styremedlem, velges for to år
 - *Anders' beskrivelse av seg selv: 62 år. Arbeider som komponist. Flytta inn i Fjellgata 30B i 2024. Glad i friluftsliv til lands og til vanns, elsker takterrassene her. Gleder meg til å bidra sammen med andre i styret.*

- **Henrik Bøhler:** Styremedlem, velges for to år
 - *Henriks beskrivelse av seg selv: 31 år, bodd i 32B siden julen 2018. Driver et eventselskap i Oslo med kontorer like ved Carl Berner. Opptatt av å passe på våre felles verdier her i Kavaleren, men også å spare penger der vi kan.*

- **Eivind Samseth:** Varamedlem, velges for ett år
 - *Eivinds beskrivelse av seg selv: Flyttet inn i 30A i fjor høst med samboer og nyfødt datter. Jobber i en startup på kraftmarkedsanalyse, tidligere i konsulentselskap før det.*

- **Jenny Dåsvatn:** Varamedlem, velges for ett år
 - *Jennys beskrivelse av seg selv: Flyttet inn i Kavaleren 32A sammen med min mann når bygget stod ferdig. Har to barn i tidlig skolealder. Liker å sykle og være ute! Er opptatt av godt naboskap og en hyggelig atmosfære i borettslaget.*

Dersom årsmøtet stemmer for hele valgkomitéens innstilling vil styret se slik ut:

- Ole Einar Nesheim - 30A - styreleder
- Tuire Helena Toivola - 30A - styremedlem
- Simay Leblebicioglu - 32B - styremedlem
- Anders Vinjar - 30B - styremedlem
- Henrik Bøhler- 32B - styremedlem

Varamedlemmer:

- Eivind Samseth - 30A - Velges for 1 år
- Jenny Dåsvatn - 32A - Velges for 1 år

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 17.04.26

Selskapsnummer: 7510 Selskapsnavn: SAMEIET KAVALEREN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Henning Rekdal Nielsen og Joakim Vedeler er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

For

Mot

Sak 5 Uteområdet bakkeplan

Hvilket forslag stemmer du for?

-Sittegrupper fordelt på grøntområdene. Trenger ikke være noe stort.

-Utendørsspill.

-dobbelsolseng/stol

-pingpong bord

- grill

Legger ved noen bilder som eksempler.

Styrets forslag: Styret setter ned en komite som ser på mulige løsninger. Styret setter økonomiske rammer innenfor budsjettet.

Støtter ingen av forslagene

Sak 6 Steinsatt avgrensning

Hvilket forslag stemmer du for?

Avgrensning mellom plen og asfalt fra søppelnedkast mot oppgang 32A

Styrets forslag: Styret ser på muligheten til å enten flytte bommen eller sette opp en benk, blomsterkasse eller stein mellom bommen og buskene

Støtter ingen av forslagene

Sak 7 Sykkelvask/ slange

Hvilket forslag stemmer du for?

Forslag: slange til vask på utsiden av garasjeporten.

En sykkelvask som kan stå på innsiden av sykkelkjelleren hvor det er uttak til vann. Legger ved bilde som eksempel.

Forslag fra styret: Styret skaffer slange og oppheng til denne inne i sykkelboden.

Støtter ingen av forslagene

Sak 8 Hensetting av søppel

Etablere beplantning, tydeligere skilting eller andre tiltak som hindrer hensetting av søppel ved container.

- For
- Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ole Einar Nesheim

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Anders Vinjar
- Henrik Bøhler

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Eivind Samseth
- Jenny Dåsvatn

Sak 10 Valg av Valgkomité

Komiteemedlem (kun 3 skal velges)

- Erik Bjartnes
- Espen T Jørgensen
- Sverre Olav Øyo



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.

Tilstandsrapport



 3-roms leilighet med to balkonger

 Fjellgata 30 A, 0566 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 91, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 22052-26153

Eiendomsverdi ref nr: US7988

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Lars Jørgen Fjeldet Westheim



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.

Taksator AS

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

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

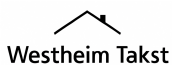
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med to balkonger - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db35).

To stk balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 8,6 m².

Rekkverk i stål med stående spiler.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 106 cm.

Utgang fra hovedsoverom til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 5 m².

Terrassebord i trevirke oppå dekket.
Rekkverk i stål med stående spiler.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/stål.
Yttervegger forblendet med teglstein og pussede fasadeplater.
Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad, hall og stue/kjøkken.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Innerdører med glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt baderom fra byggeårene.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk, rengfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning (Kvik) i stue med innredning fra 2019.

Innredning med glatte fronter.
Benkeplate med kum i kompositt.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Glassplate på en vegg mellom benkeplaten og overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone med tilknytning til ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg i bod.
Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet endetettinger i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Sikringsskap lokalisert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Det er installert overspenningsvern.
Hovedbryter på 40 A og 7 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

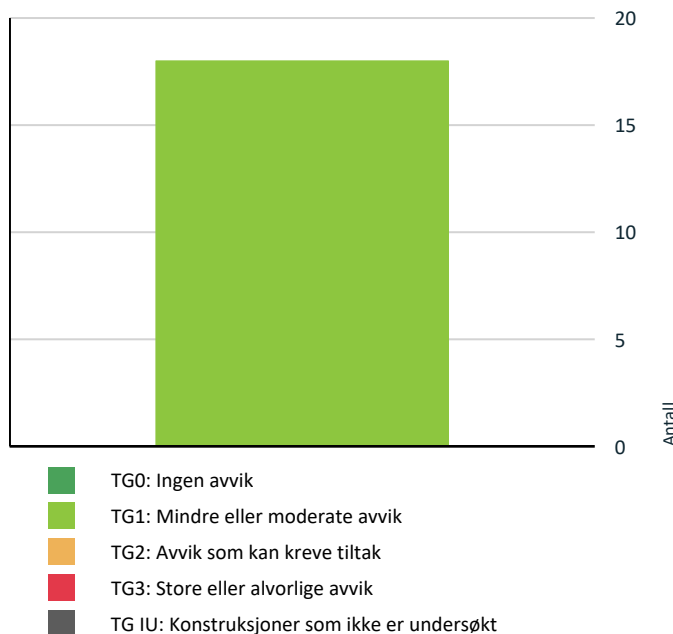
3-roms leilighet med to balkonger

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt original tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med to balkonger

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER



Byggeår

2018

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Boligblokk over 6. etasjer med kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

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

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db35).

To stk balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

Balkongen ble målt til ca. 8,6 m².

Rekkverk i stål med stående spiler.

Belysning via lysarmatur på vegg.

Tilstandsrapport

Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 106 cm.

Utgang fra hovedsoverom til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 5 m².

Terrassebord i trevirke oppå dekket.
Rekkverk i stål med stående spiler.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/stål.
Yttervegger forblendet med teglstein og pussede fasadeplater.
Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Tilstandsrapport

Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad, hall og stue/kjøkken.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper og hakk i gulvene, samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer hull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringsstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarings.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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

Målt høydeforskjell på ca. 12 mm gjennom hele rommet i stuen.

Målt høydeforskjell på ca. 4 mm gjennom hele rommet i soverommet.

De målte skjevhetene vurderes som mindre avvik og er innenfor det som kan aksepteres for tilstandsgrad 1 i henhold til gjeldende standard (NS3600).

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med glatt utførelse.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeårene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.

Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.

Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høyde fra flis ved dørterskel til slukrist, målt med krysslaser, er 23 mm, noe som er marginalt mindre enn dagens anbefalte (preakseptert) 25 mm. Dette gis isolert TG 2 men gulvet fungerer som tiltenkt og er helhetlig vurdert til TG1.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk, rengfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekkventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning (Kvik) i stue med innredning fra 2019. I henhold til opplysninger fra eier.

Innredning med glatte fronter.
Benkeplate med kum i kompositt.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Glassplate på en vegg mellom benkeplaten og overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjvarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Det er montert kjøkkenventilator over stekesone med tilknytning til ventilasjonsanlegget.

Eventuelle fettfiltere i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg i bod.

Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet endetettinger i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

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

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

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

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

Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

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

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.

Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.

Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.

Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.

Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Det er installert overspenningsvern.
Hovedbryter på 40 A og 7 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

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

Det opplyses at Elvia gjennomførte tilsyn i 2022, hvor det ble registrert avvik på én stikkontakt. Forholdet skal ifølge opplysninger være utbedret, og det opplyses at det foreligger tilbakemelding fra Elvia om tilfredsstillende oppfølging. Dokumentasjon på forholdet er imidlertid ikke fremlagt.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

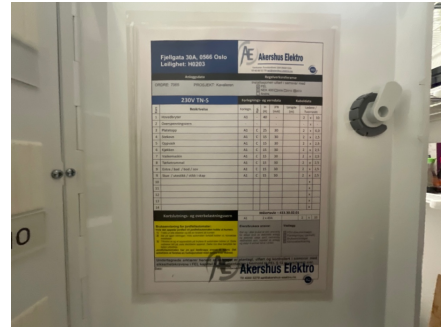
Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringsstidspunkt.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er registrert større åpning mellom rekkverk og tilstøtende bygningsdel på balkong ved stue enn det som tillates etter dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Åpningen mellom rekkverk og tilstøtende bygningsdel på balkong ved stue overstiger dagens forskriftskrav. Forholdet kan medføre redusert sikkerhet ved bruk av balkongen, blant annet ved at fot eller kroppsdeler kan komme inn i åpningen.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere åpningen mellom rekkverk og tilstøtende bygningsdel slik at løsningen i større grad tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Eventuelle tiltak bør utføres på en fagmessig måte og tilpasses eksisterende konstruksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

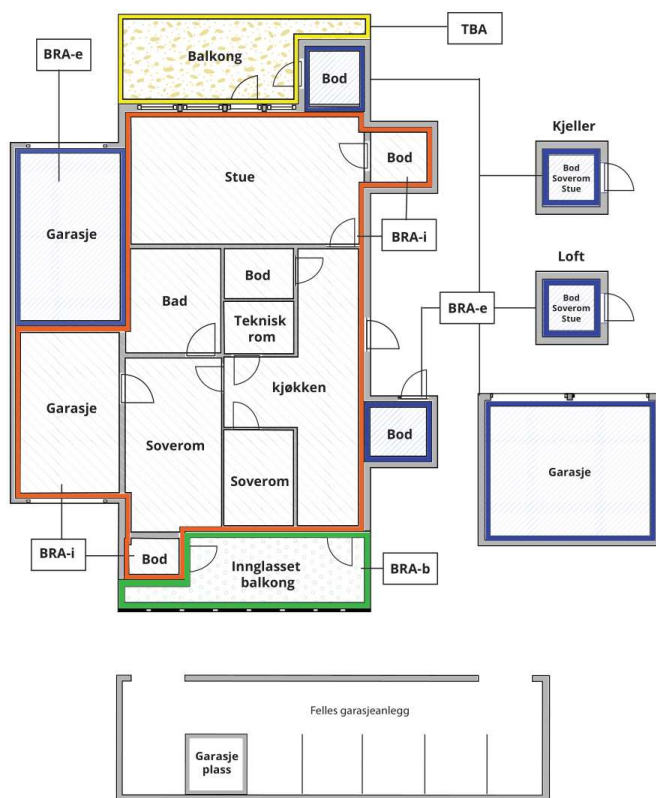
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

3-roms leilighet med to balkonger

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	88			88	14
Kjeller		5		5	
SUM	88	5			14
SUM BRA	93				

Romfordeling

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

Kommentar

Entré/gang, bod, hall, to soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong på ca. 8,6 m².
Utgang fra hovedsoverom til balkong på ca. 5 m².

Kjeller:
Bod på ca. 5,4 m², merket med 96.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt original tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

Vi selv snekret nytt gulv på ballkongen mot Fjellgata i 2023, samt hengt opp hyller i hallen ved overtagelse i 2020.

Vi har byttet lamper i taket på hovedsoverom og gangen, men det følger også med de originale lampene, hvis man ønsker å bytte.

Det medfølger også dør fra gangen til hallen, dersom man ønsker å montere denne tilbake.

Vi har også satt inn backsplash bak koketoppen. Denne ble laget av Glassmester Juel Johannessen i Sandefjord og malt der i samme farge som veggen. Selve monteringen ble gjort av en glassmestjervenn av meg i Oslo.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Guro Karijord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	91		11	4257.5 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Fjellgata 30 A

Hjemmelshaver

Karijord Guro, Vermeli Petter

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0203

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

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 2018.
Ferdigattest datert 29/06-2018.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/stål.
Yttervegger forblendet med teglstein og pussede fasadeplater.
Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran.

Sameiet Kvalaren består av 136 seksjonsleiligheter. Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 919927593.

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

Spørsmål til eier:

Er det observert skjeggkre/sølvkre/veggedyr eller andre typer skadedyr i leiligheten?

Ja. Det var noe sølvkre i sameiet i 2021. Dette ble håndtert fra sameiet og de hyret inn skadedyrsfirma. Nå er jo ikke sølvkre noe som gjør direkte skade på materialet, men det er jo ikke noe man ønsker alikevel. Skadedyrsfirmaet var inne i alle leiligheter og kjørte full sanering og etter dette har vi ikke observert noen kre inne i vår leilighet. Det skal også sies at inne hos oss oppdaget vi bare en 3-4 stk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• 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 dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•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](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

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

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602134800
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
 971040823

Navn
 OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse
 Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
 997485009

Navn
 FJELLGATA 30 KS

Bruksenhet
 c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
 0301

Gnr
 227

Bnr
 91

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	91	0	1	53 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	2	90 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	3	43 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	4	54 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	5	85 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	6	88 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	7	90 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	8	71 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	9	93 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	10	85 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	11	88 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	12	90 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	13	56 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	14	43 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	15	93 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	16	85 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	17	88 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	18	90 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	19	56 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr. 174606 Tinglyst: 27.02.2017
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

24/2-17 AV

Melding til tinglysing


Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	91	0	20	43 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	21	93 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	22	85 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	23	88 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	24	90 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	25	56 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	26	43 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	27	93 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	28	77 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	29	163 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	30	90 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	31	56 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	32	43 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	33	123 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	34	107 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	35	53 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	36	61 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	37	55 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	38	48 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	39	91 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	40	68 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	41	85 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	42	85 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	43	66 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	44	91 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	45	68 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	46	85 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	47	85 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	48	66 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	49	91 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	50	68 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	51	85 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	52	85 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei


 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
0301	227	91	0	53	66 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	54	91 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	55	68 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	56	85 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	57	85 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	58	66 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	59	86 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	60	105 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	61	90 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	62	38 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	63	43 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	64	69 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	65	69 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	66	90 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	67	38 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	68	43 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	69	69 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	70	74 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	71	46 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	72	55 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	73	90 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	74	38 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	75	43 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	76	69 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	77	69 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	78	46 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	79	55 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	80	90 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	81	38 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	82	43 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	83	69 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	84	69 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	85	46 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	91	0	86	55 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	87	90 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	88	38 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	89	43 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	90	69 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	91	69 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	92	46 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	93	55 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	94	89 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	95	88 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	96	53 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	97	58 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	98	87 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	99	83 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	100	39 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	101	41 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	102	50 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	103	43 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	104	48 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	105	94 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	106	73 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	107	42 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	108	42 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	109	38 / 9665	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	91	0	110	62 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	111	94 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	112	73 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	113	42 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	114	42 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	115	38 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	116	62 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	117	94 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	118	73 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei


Melding til tinglysing

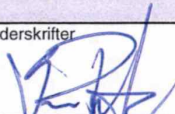
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	91	0	119	46 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	120	81 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	121	62 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	122	94 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	123	73 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	124	46 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	125	81 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	126	62 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	127	94 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	128	73 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	129	46 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	130	81 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	131	85 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	132	73 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	133	46 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	134	96 / 9665	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	135	78 / 9665	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	227	91	0	136	267 / 9665	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Vedlegg til begjæring om oppdeling eierseksjoner:

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	91		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
41	B	85	BG	51	B	85	B	61	B	90	B	71	B	46	B
42	B	85	B	52	B	85	B	62	B	38	B	72	B	55	B
43	B	66	B	53	B	66	B	63	B	43	B	73	B	90	B
44	B	91	B	54	B	91	B	64	B	69	B	74	B	38	B
45	B	68	B	55	B	68	B	65	B	69	B	75	B	43	B
46	B	85	B	56	B	85	B	66	B	90	B	76	B	69	B
47	B	85	B	57	B	85	B	67	B	38	B	77	B	69	B
48	B	66	B	58	B	66	B	68	B	43	B	78	B	46	B
49	B	91	B	59	B	86	B	69	B	69	B	79	B	55	B
50	B	68	B	60	B	105	B	70	B	74	B	80	B	90	B
SUM BRØK 790				SUM BRØK 822				SUM BRØK 623				SUM BRØK 601			
SUM BRØK (TELLERE)			9665	= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

Signaturer
Rubrikk for underskrifter
 <i>Fuldevatne</i>

Vedlegg 2 til begjæring om oppdeling eierseksjoner:

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	91		

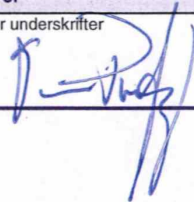
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	For mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	For mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	For mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
81	B	38	B	91	B	69	B	101	41	B G		111	B	94	B
82	B	43	B	92	B	46	B	102	50	B G		112	B	73	B
83	B	69	B	93	B	55	B	103	43	B G		113	B	42	B
84	B	69	B	94	B	89	B	104	48	B G		114	B	42	B
85	B	46	B	95	B	88	B	105	94	B G		115	B	38	B
86	B	55	B	96	B	53	B	106	73	B		116	B	62	B
87	B	90	B	97	B	58	B	107	42	B G		117	B	94	B
88	B	38	B	98	B	87	B	108	42	B G		118	B	73	B
89	B	43	B	99	B	83	B	109	38	B G		119	B	46	B
90	B	69	B	100	B	39	B G	110	62	B		120	B	81	B
SUM BRØK 560				SUM BRØK 667				SUM BRØK 533				SUM BRØK 645			
SUM BRØK (TELLERE)				9665 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

Signaturer
Rubrikk for underskrifter
 

Vedlegg 3 til begjæring om oppdeling eierseksjoner:

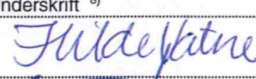
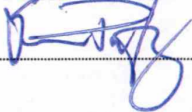
1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	91		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	For mål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	For mål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	For mål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	For mål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
121	B	62	B	131	B	85	B	141				151			
122	B	94	B	132	B	73	B	142				152			
123	B	73	B	133	B	46	B	143				153			
124	B	46	B	134	B	96	B	144				154			
125	B	81	B	135	N	78	B	145				155			
126	B	62	B	136	N	267	B	146				156			
127	B	94	B	137				147				157			
128	B	73	B	138				148				158			
129	B	46	B	139				149				159			
130	B	81	B	140				150				160			
SUM BRØK 712				SUM BRØK = 645				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				9665 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

Signaturer
Rubrikk for underskrifter
 Julie Vatne

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> 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.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: <ol style="list-style-type: none"> Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Oslo 28/6-2016		Hilde Vatne	For Fjellgata 30 KS
		Svein Prytz	For Fjellgata 30 KS

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
227	91		1-136
i Oslo kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
23.9.16			

Noter:

- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.



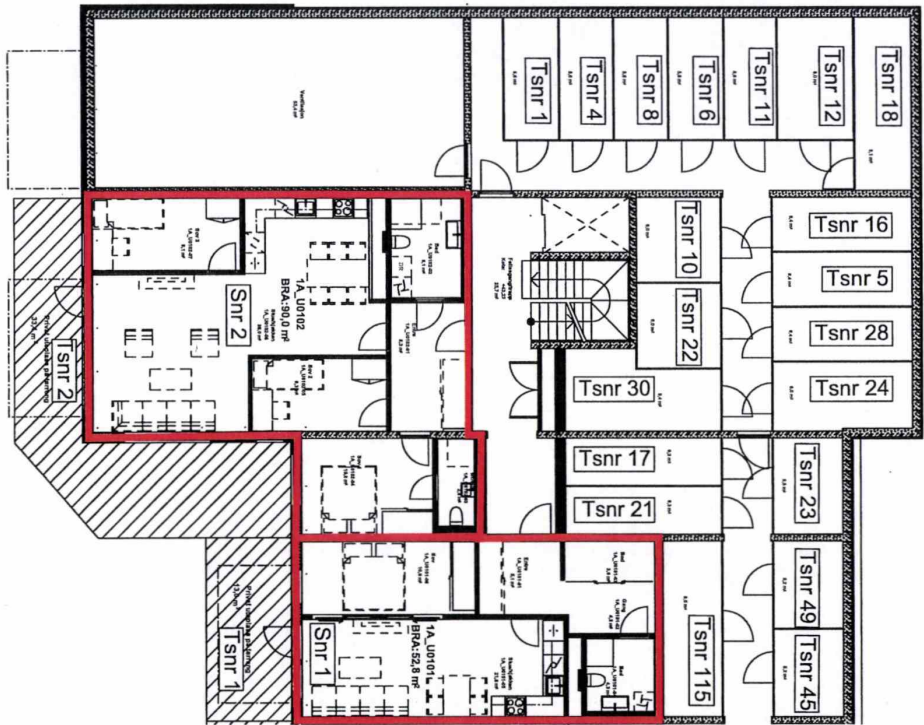
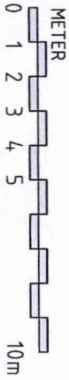
Landmålingskart, Fjellgata 30 A. Seksjonering.
201610744-18. 227/91.
Euref89 sone 32.
21.02.2017
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten



VEDLEGG 1 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



- TEGNFORKLARING**
- Seksjonsgrense
 - Snr 1 Seksjonsnummer
 - Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
 - Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan / garasje-dekke

SEKSJONERINGSPLAN
 Fjellgata 30A
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN U1. ETASJE

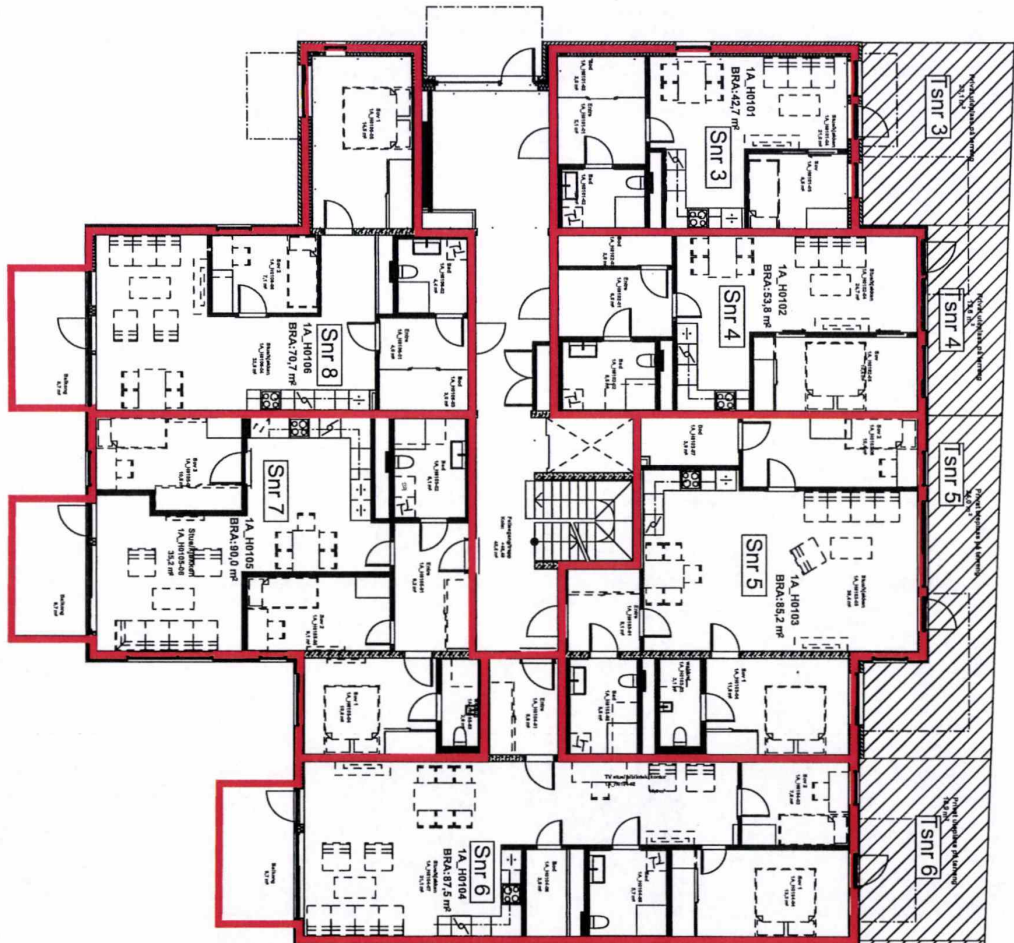
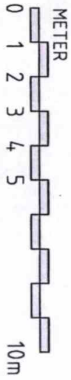
Dato: ____ / ____ -2016 Sign.: ____
 S... av ...



VEDLEGG 2 AV 30
 PLAN OG BYGNINGSETATEN
 EMBLISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



- TEGNFORKLARING**
- Seksjonsgrense
 - Seksjonsnummer
 - Tilleggsareal til seksjon
 - Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
 Fjellgata 30A
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN 1. ETASJE

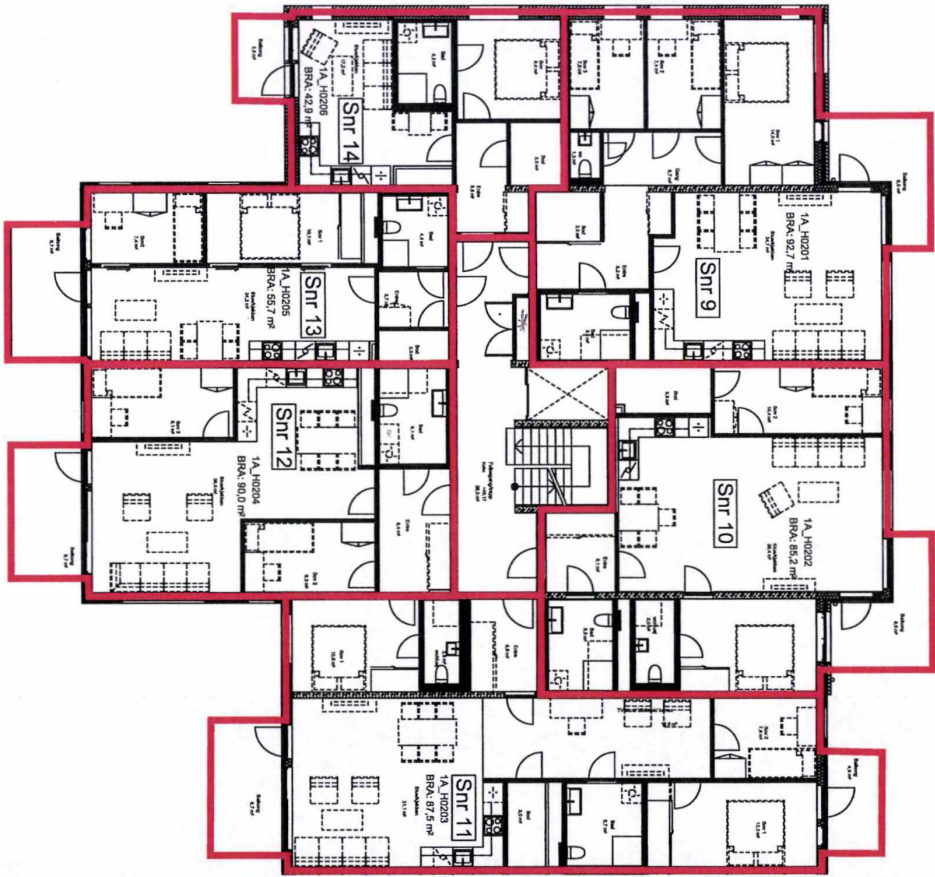
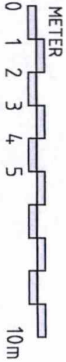
Dato: ___/___/2016 Sign.: _____
 S. ... av ...



POLLEGG 3 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



4 AV 30
 PLANLØSNINGSETATEN
 FOR FAGAVDELING

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snt 1 Seksjonsnummer
- Snt 1 Tilleggsareal til seksjon
- Snt 1 Tilleggsareal på bakkeplan / garasjelette

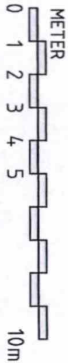
SEKSJONERINGSPLAN

Fjellgata 30A
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN 2. ETASJE

Dato: ___/___-2016 Sign.: ___
 S. ... av ...



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



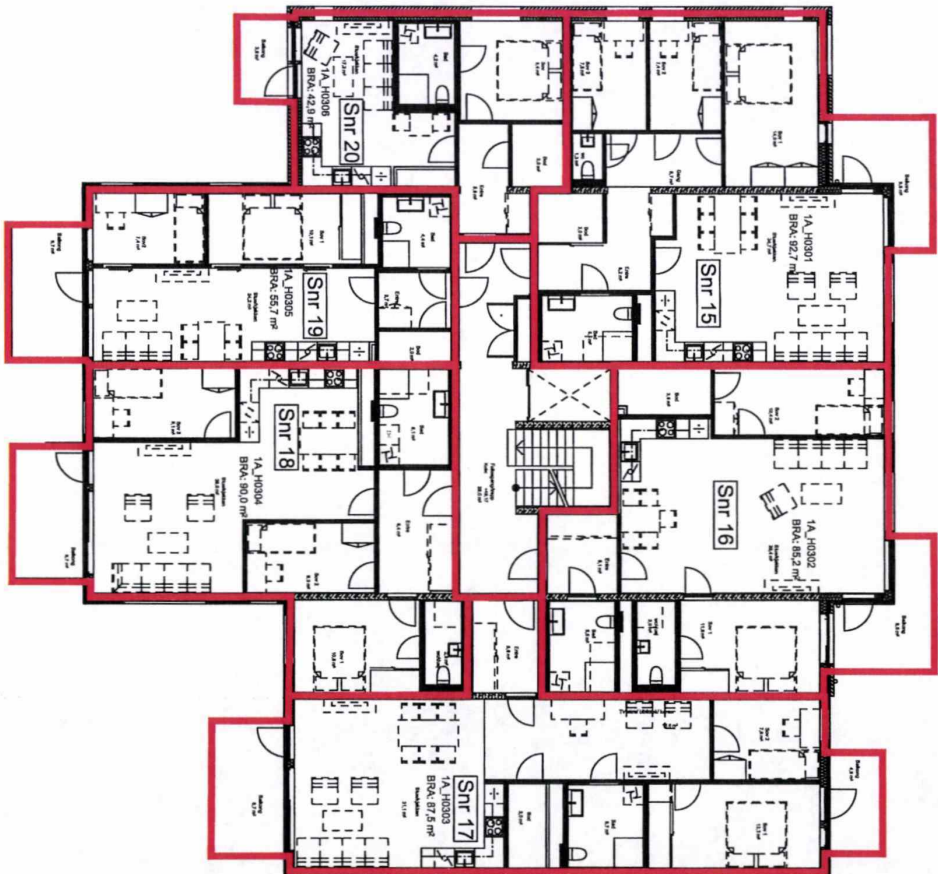
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Snr 2 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

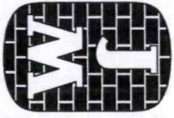
SEKSJONERINGSPLAN

Fjellgata 30A
GNR. 227, BNR. 91
PLAN 3. ETASJE

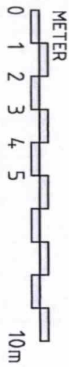
Dato: ___/___-2016 Sign.: ___
S... av ...






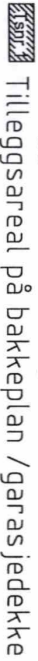
VEDLEGG 5 AV 30
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



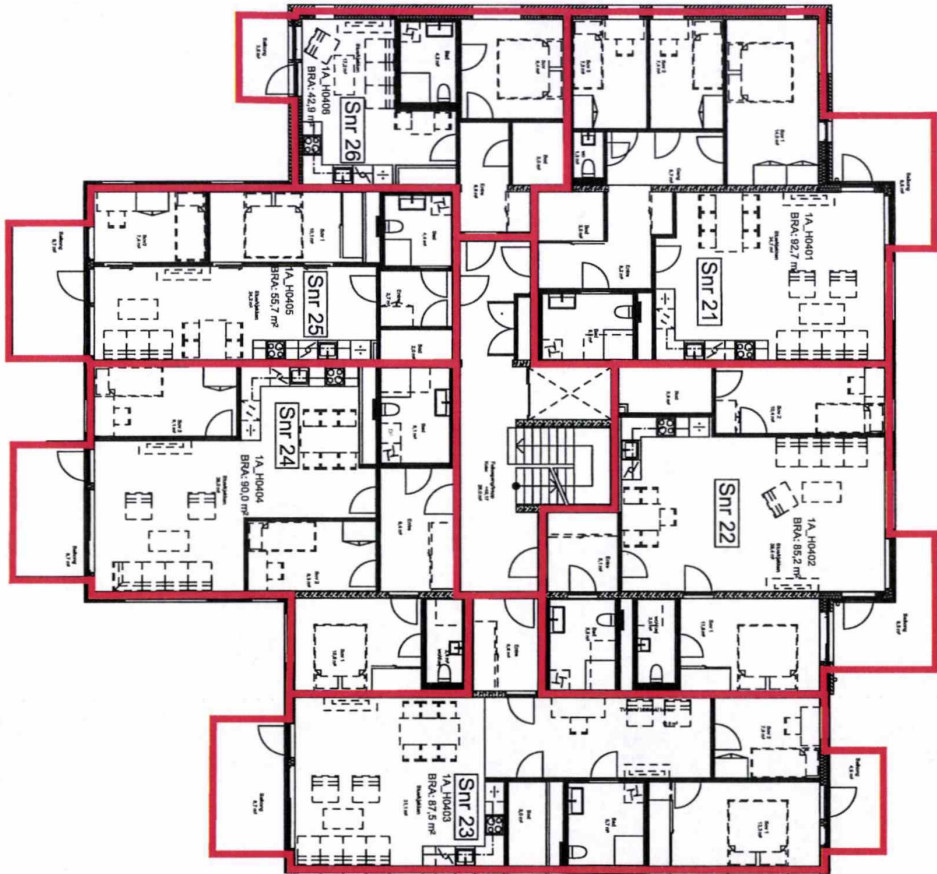
TEGNFORKLARING

-  Seksjonsgrense
-  Seksjonsnummer
-  Tilleggsareal til seksjon
-  Tilleggsareal på bakkeplan / garasje/dekke

SEKSJONERINGSPLAN

Fjellgata 30A
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN 4. ETASJE

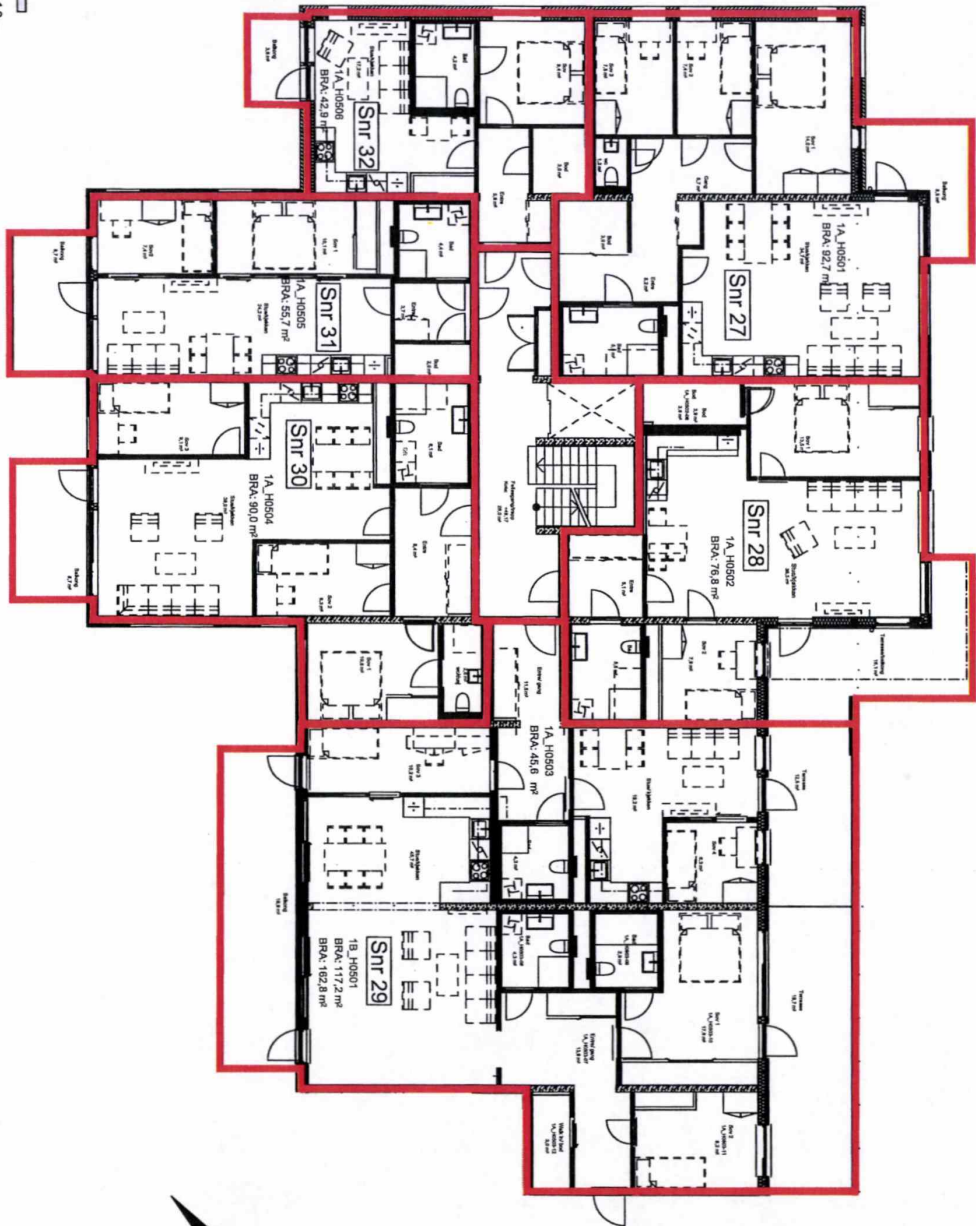
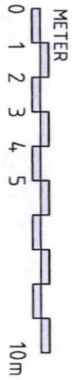
Dato: ____ / ____ -2016 Sign.: ____
 S... av ..







VEDLEGG 6 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



TEGNFORKLARING

-  Seksjonsgrense
-  Snt 1 Seksjonsnummer
-  Snt 1 Tilleggsareal til seksjon
-  Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

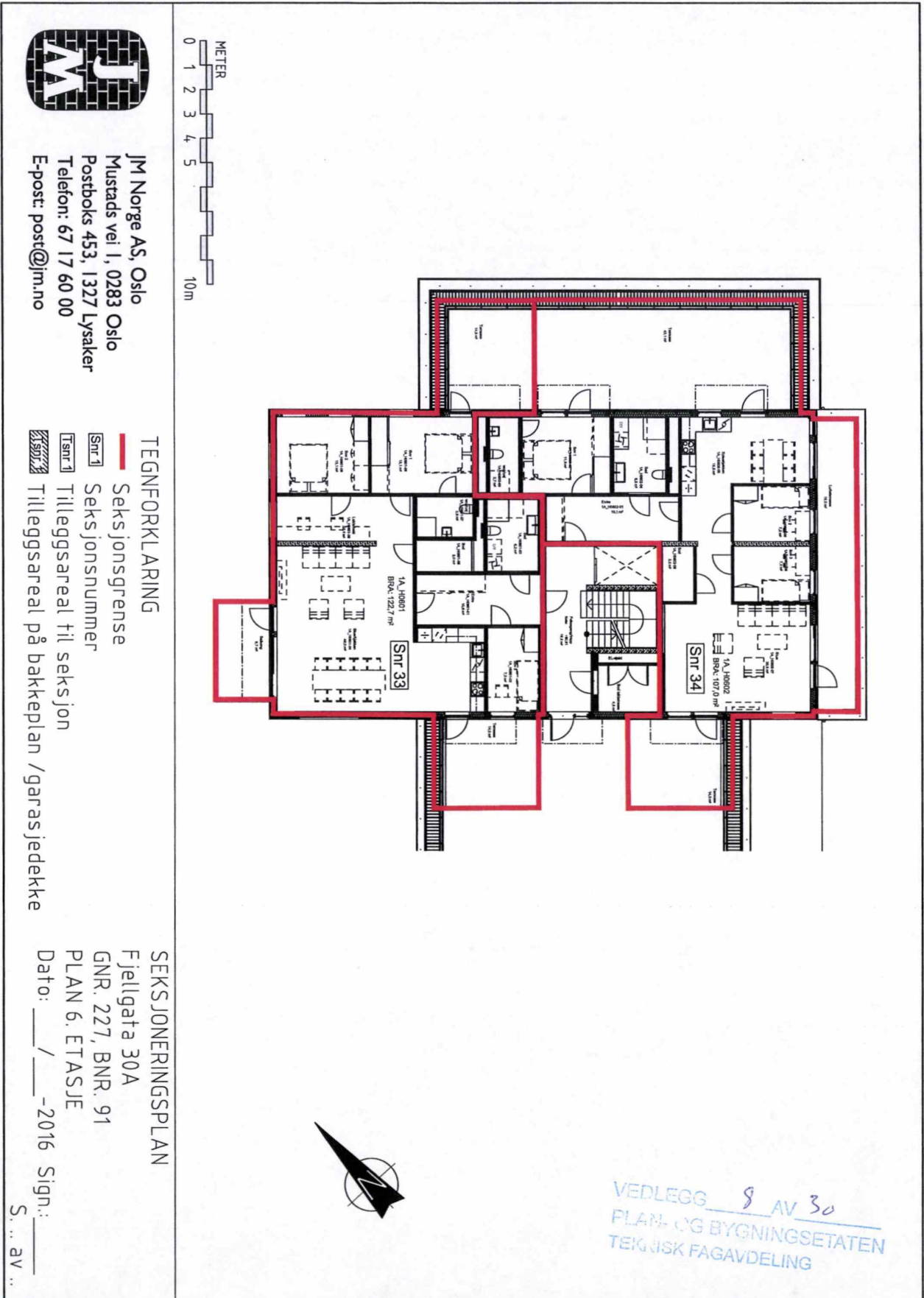
SEKSJONERINGSPPLAN

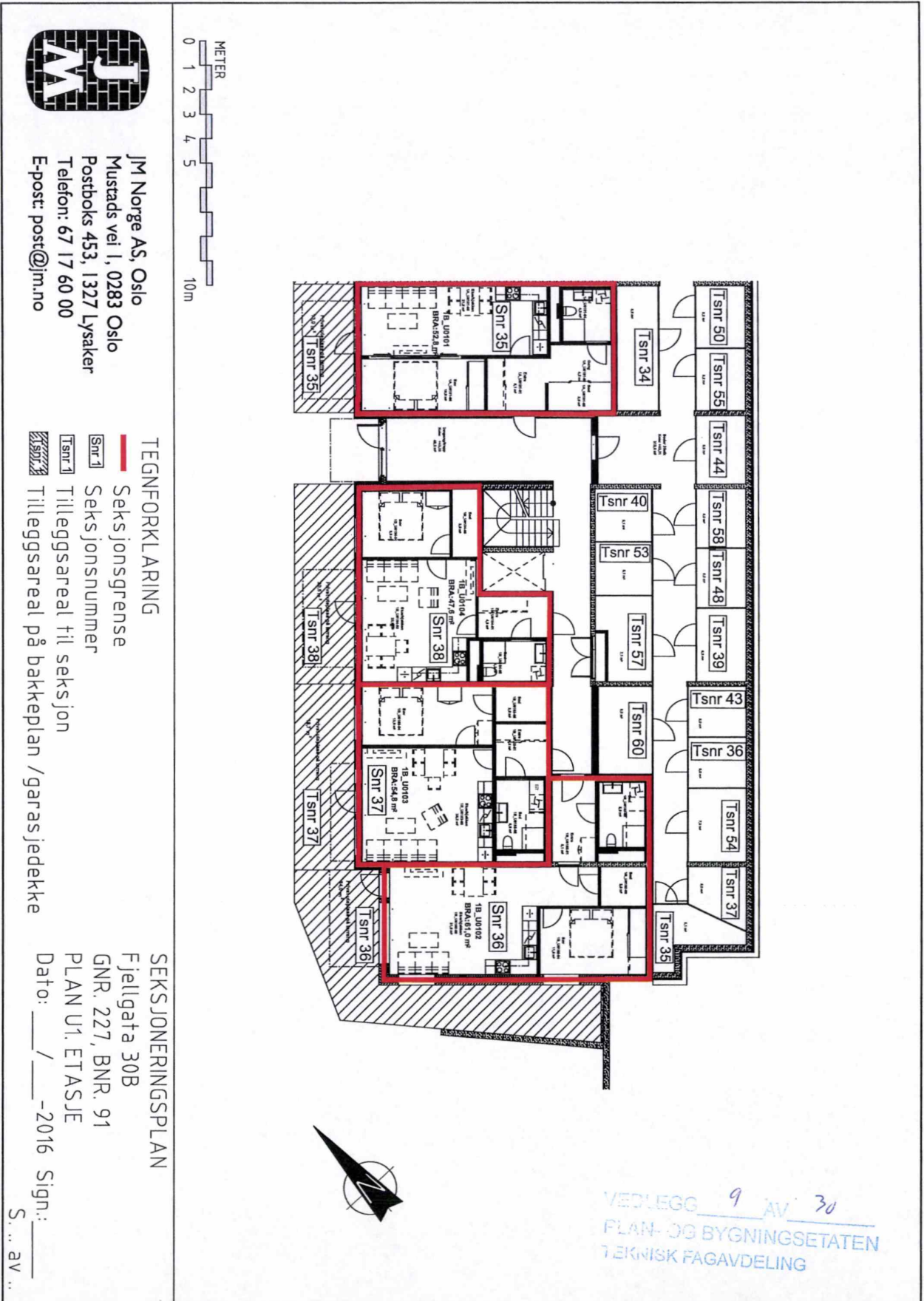
Fjellgata 30A
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN 5. ETASJE

Dato: ____/____-2016 Sign.: ____

S. ... av ...

VEDLEGG 7 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING





JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

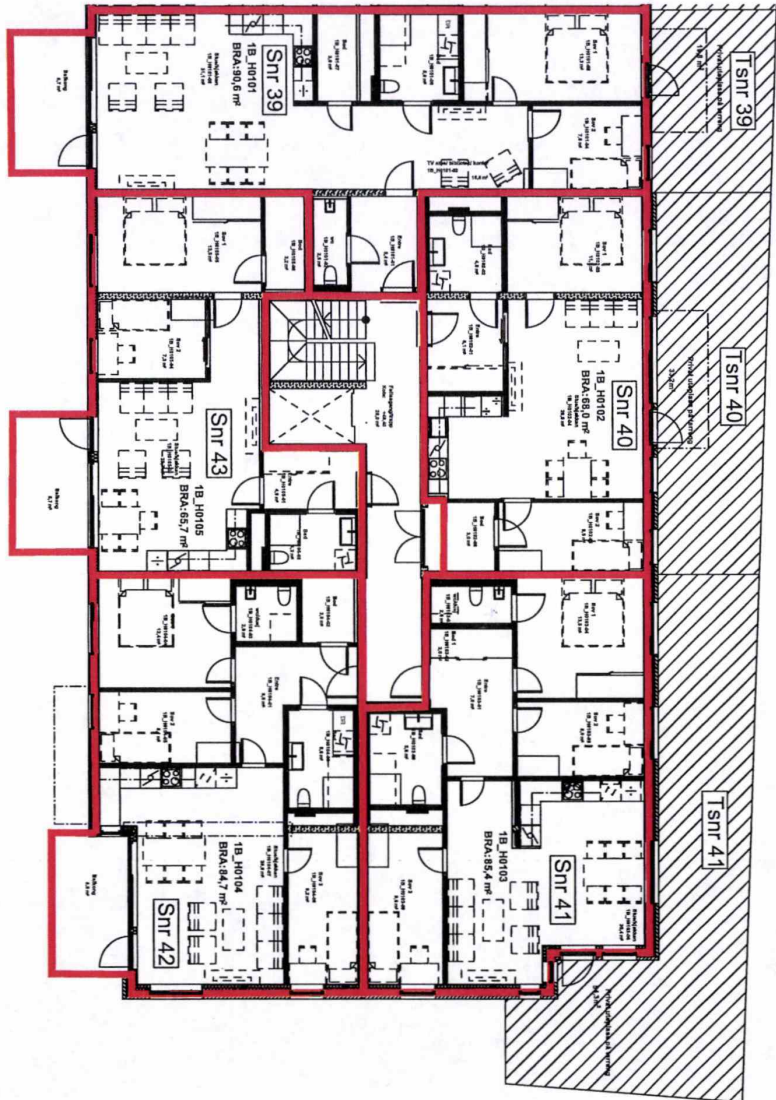
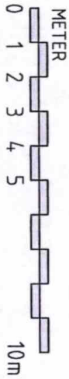
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Snr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
 Fjellgata 30B
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN U1. ETASJE
 Dato: ____ / ____ -2016 Sign.: ____
 S... av ..

VEDLEGG 9 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



- TEGNFORKLARING**
- Seksjonsgrense
 - Snt 1 Seksjonsnummer
 - Tsm 1 Tilleggsareal til seksjon
 - Tsm 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

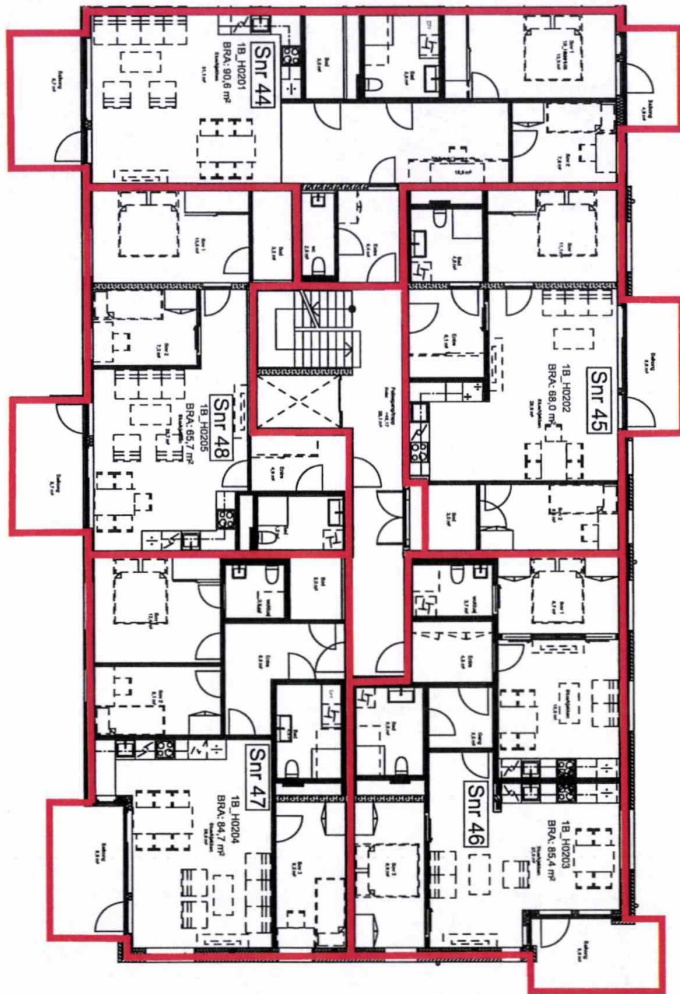
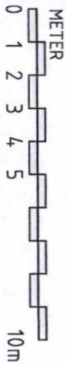
SEKSJONERINGSPLAN
 Fjellgata 30B
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN 1. ETASJE

Dato: ___/___-2016 Sign.: ___
 S... av ...

VEDLEGG 10 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



- TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
 - Snr 1 Seksjonsnummer
 - Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
 - ▨ Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Fjellgata 30B
GNR. 227, BNR. 91
PLAN 2. ETASJE

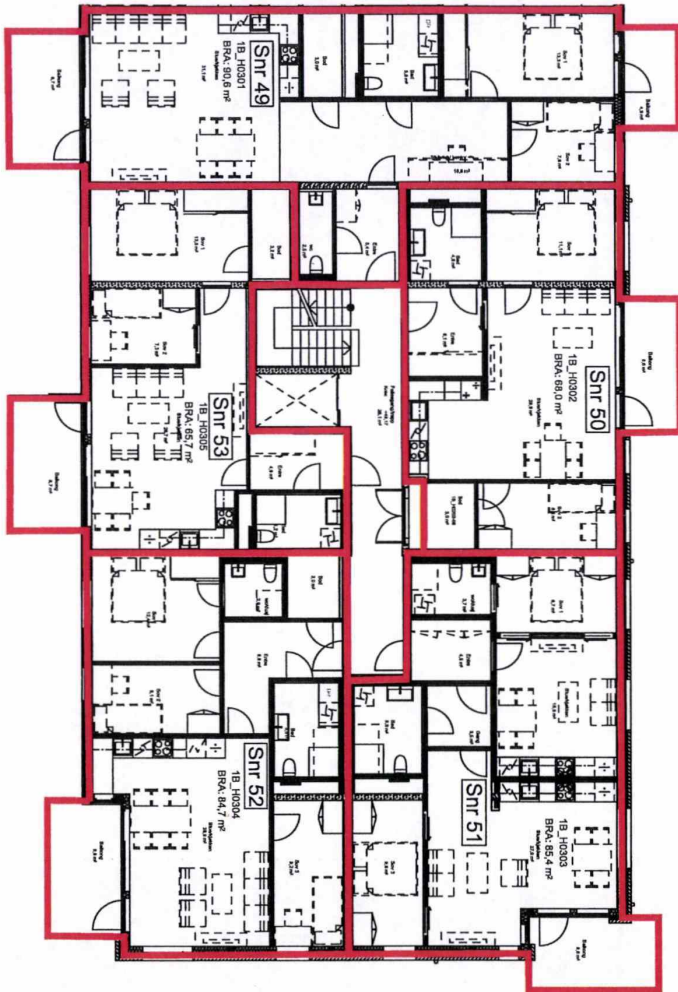
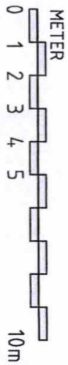
Dato: ___/___-2016 Sign.: ___
S... av ..



VEDLEGG 11 AV 30
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snt 1 Seksjonsnummer
- Tsnt 1 Tilleggsareal til seksjon
- ▨ Tilleggsareal på bakkeplan / garasje/dekke

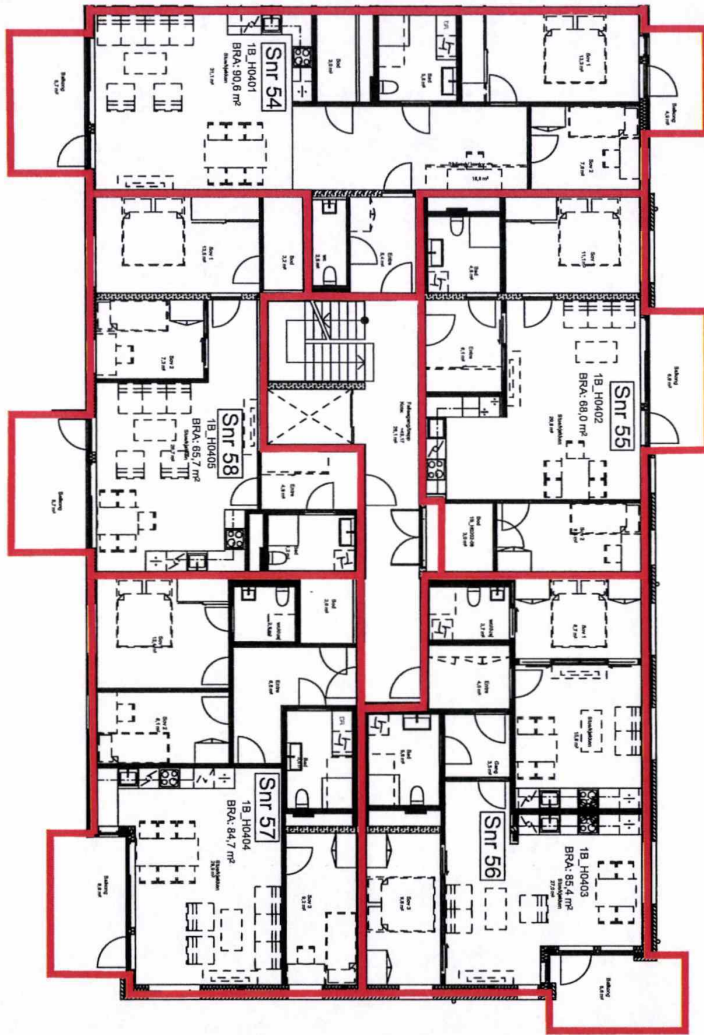
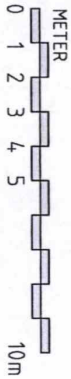
SEKSJONERINGSPLAN
Fjellgata 30B
GNR. 227, BNR. 91
PLAN 3. ETASJE
Dato: ____ / ____ -2016 Sign.: ____
S... av ...



VEDLEGG 12 AV 30
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no

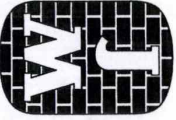


- TEGNFORKLARING**
- Seksjonsgrense
 - Snt 1 Seksjonsnummer
 - Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
 - Tilleggsareal Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

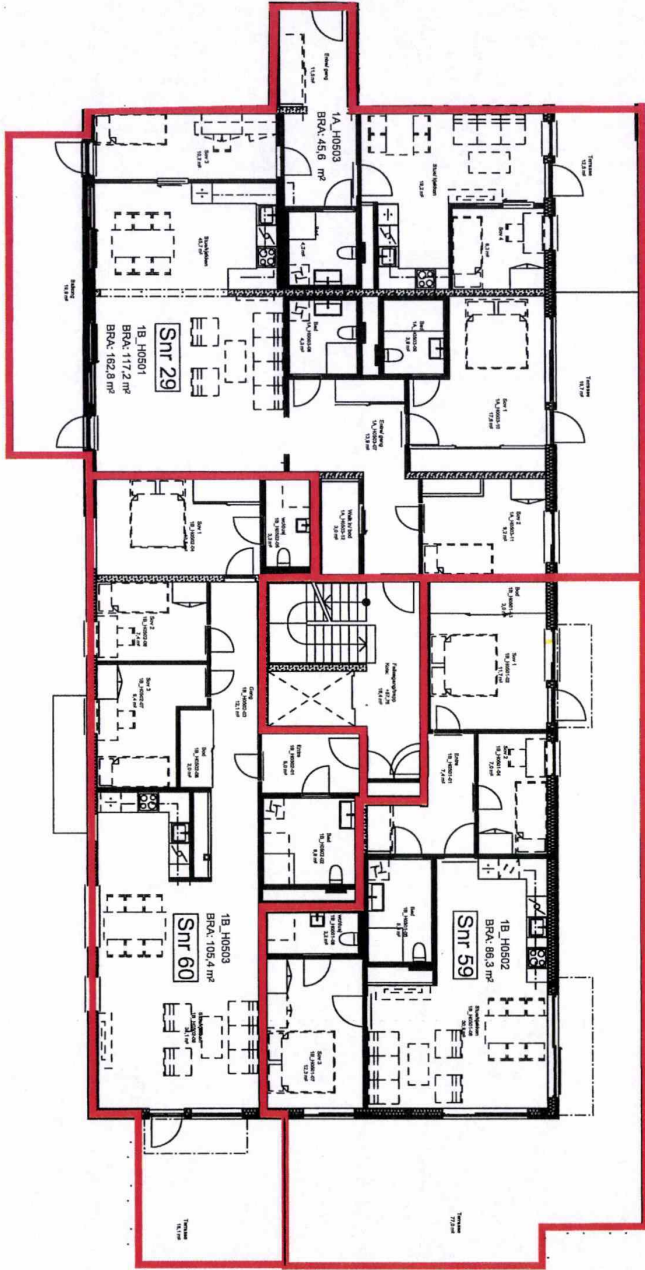
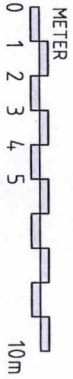
SEKSJONERINGSPLAN
 Fjellgata 30B
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN 4. ETASJE

Dato: ___/___-2016 Sign.: ___
 S... av ..





VEDLEGG 13 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSDRAWING
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



TEGNFORKLARING

-  Seksjonsgrense
-  Seksjonsnummer
-  Tilleggsareal til seksjon
-  Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Fjellgata 30B
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN 5. ETASJE

Dato: ___/___-2016 Sign: _____

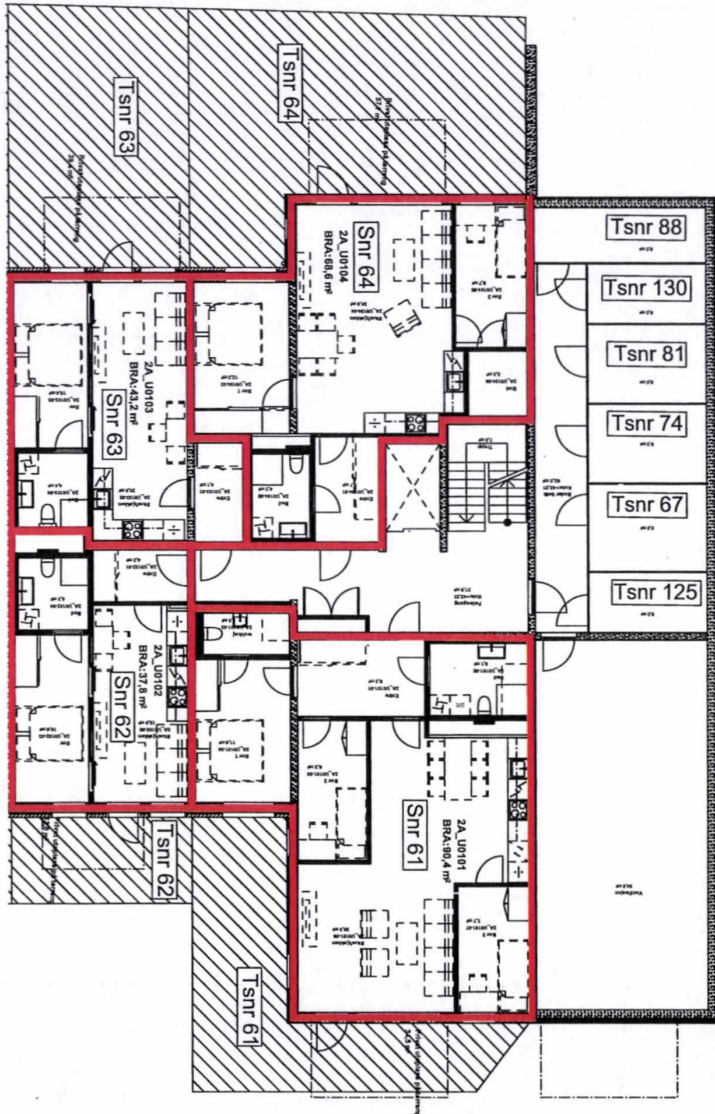
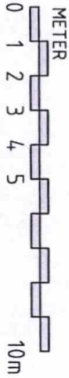
S... av ..



VEDLEGG 14 av 30
 PLAN- OG BYGNINGSETALL
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



- TEGNFORKLARING**
- Seksjonsgrense
 - Snr 1 Seksjonsnummer
 - Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
 - Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

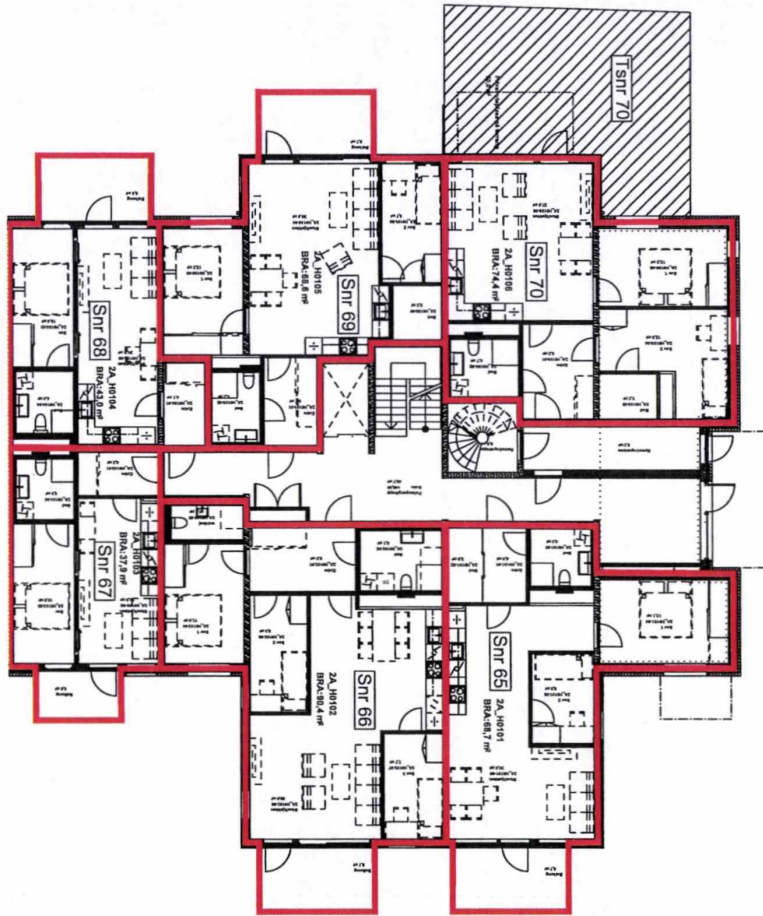
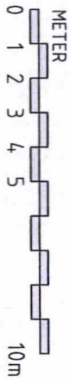
SEKSJONERINGSPLAN
 Fjellgata 32A
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN U1. ETASJE
 Dato: ____ / ____ -2016 Sign: ____
 S... av ...



VEDLEGG 15 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Seksjonsnummer
- Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Fjellgata 32A
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN 1. ETASJE

Dato: ____/____-2016 Sign.: ____

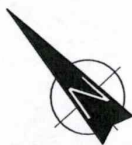
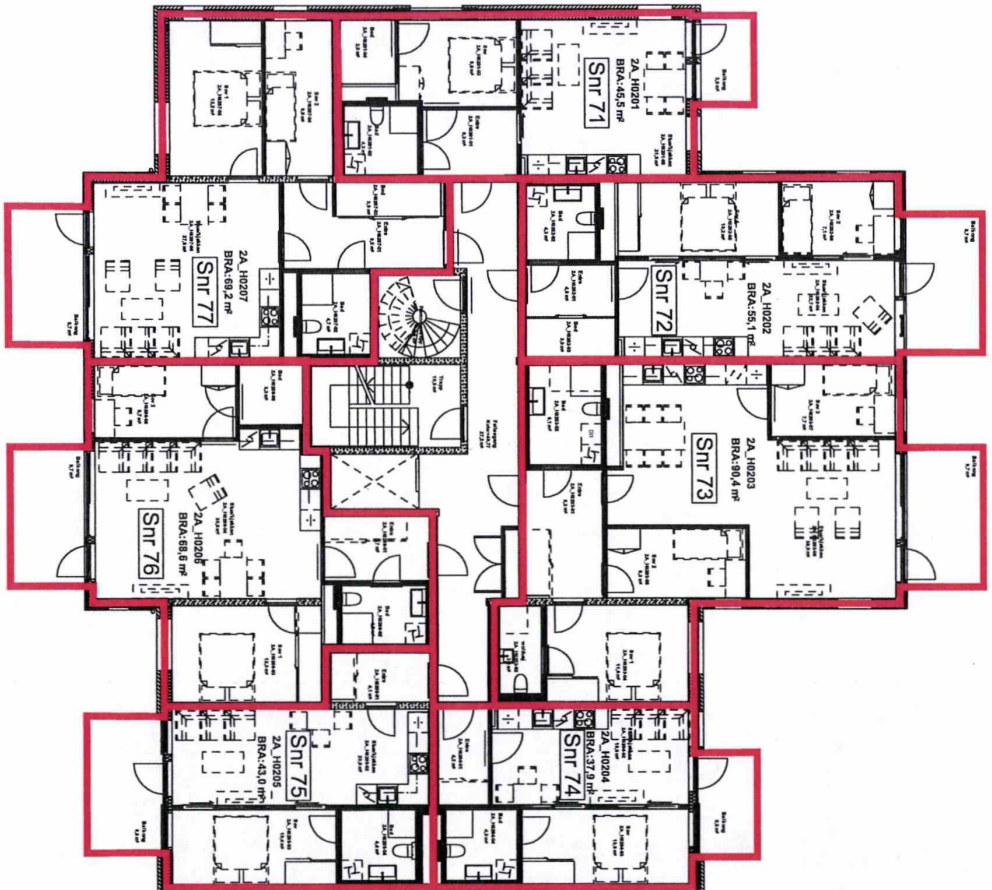
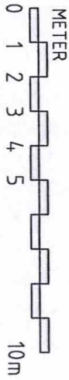
S... av ..



VEDLEGG 16 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 17 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

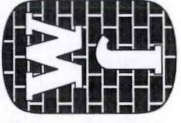
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

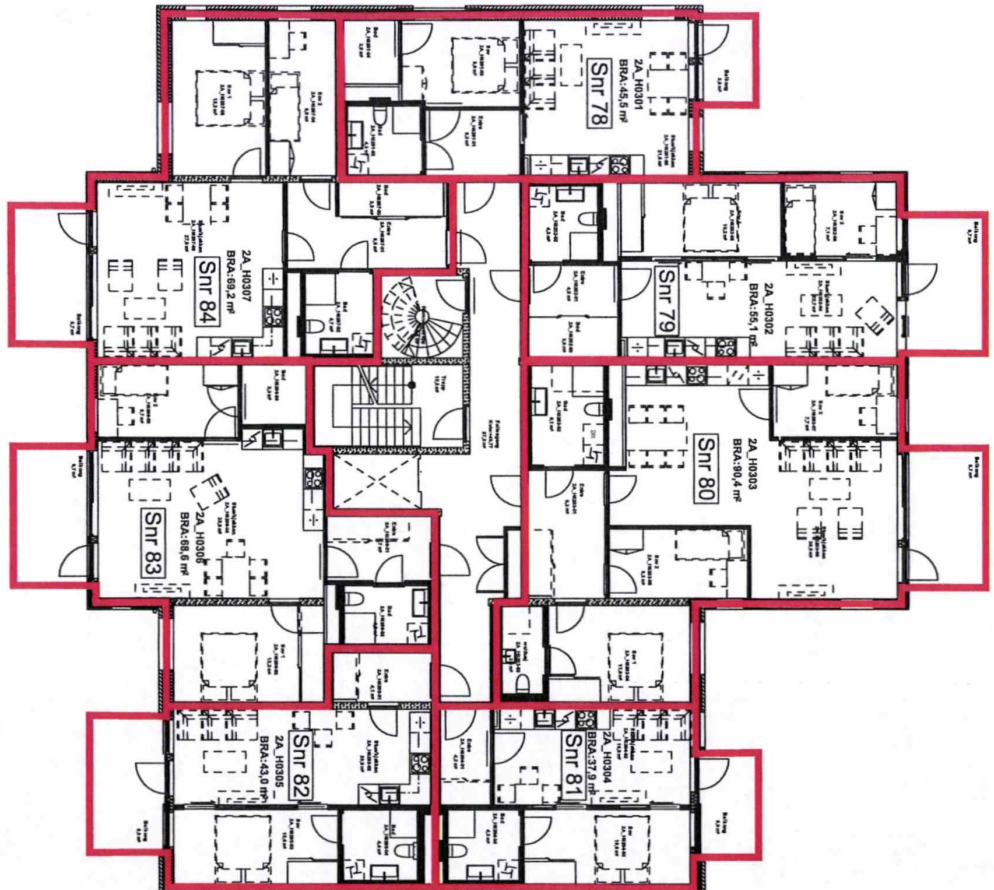
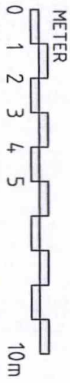
SEKSJONERINGSPLAN

Fjellgata 32A
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN 2. ETASJE

Dato: ___/___-2016 Sign.: ___
 S... av ...



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 18 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

TEGNFORKLARING

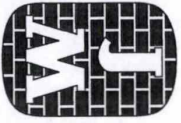
- Seksjonsgrense
- Snt 1 Seksjonsnummer
- Snt 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

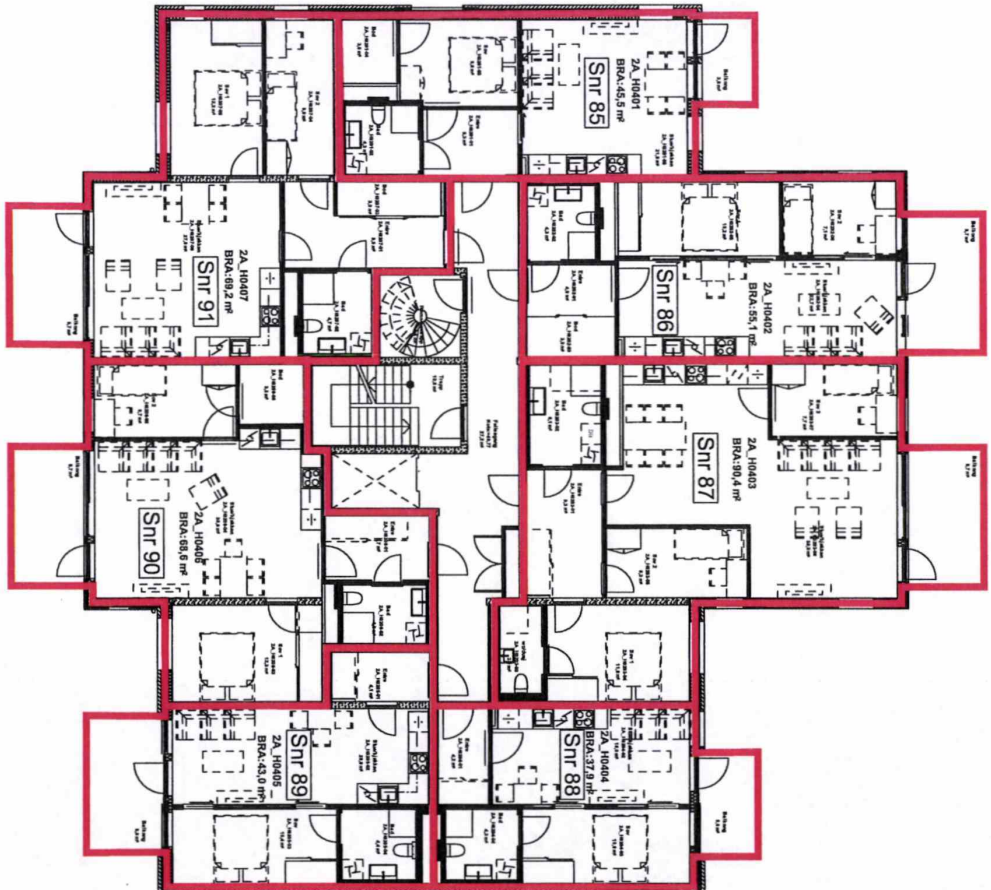
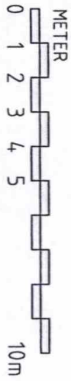
Fjellgata 32A
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN 3. ETASJE

Dato: ____ / ____ -2016 Sign.: _____

S. ... av ..



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsmr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsmr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

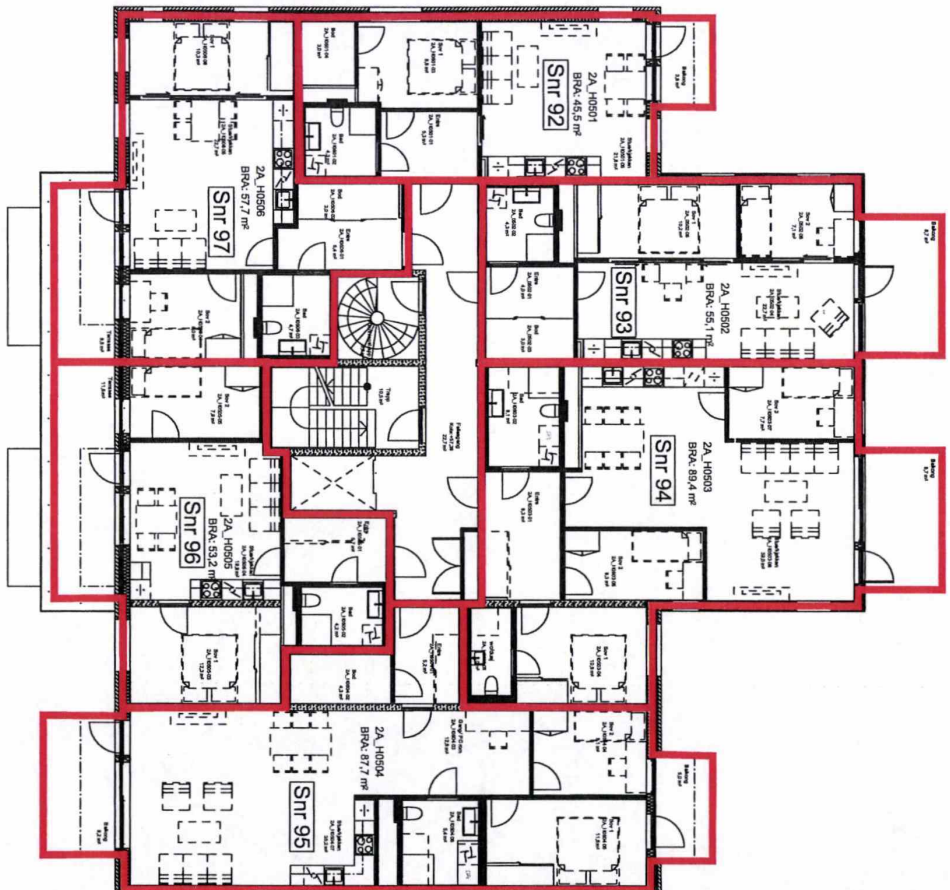
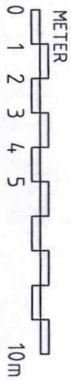
Fjellgata 32A
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN 4. ETASJE

Dato: ___/___/2016 Sign.: ___
 S... av ..

VEDLEGG 19 av 30
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 20 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

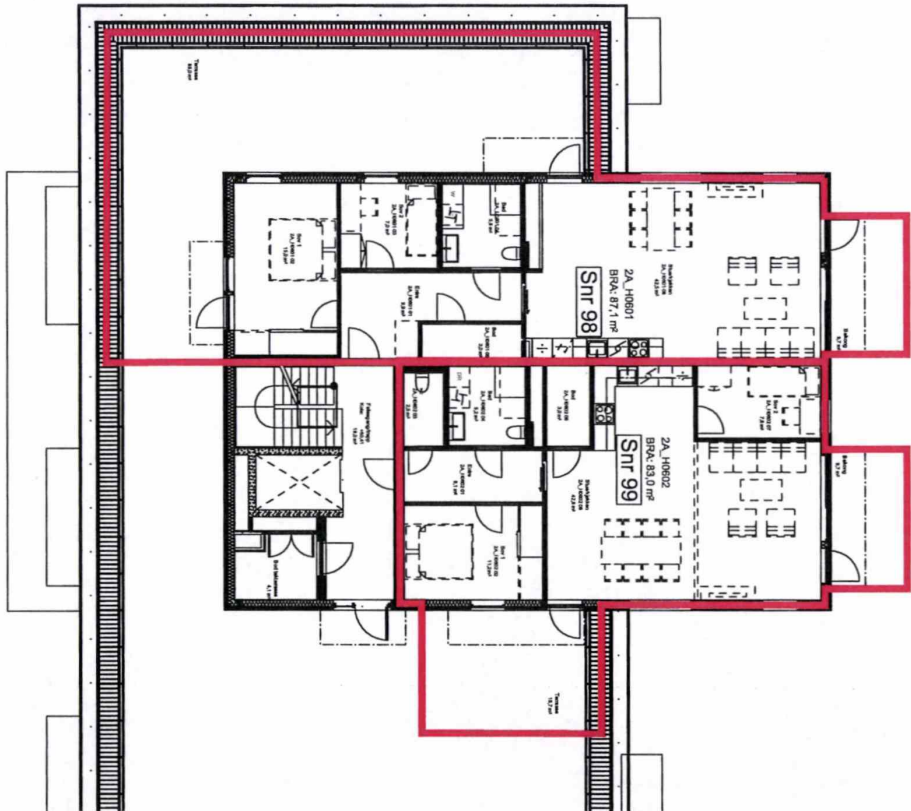
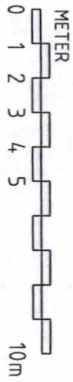
Fjellgata 32A
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN 5. ETASJE

Dato: ___ / ___ -2016 Sign.: _____

S. ... av ...







JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 21 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

TEGNFORKLARING

-  Seksjonsgrense
-  Snr 1 Seksjonsnummer
-  Snr 1 Tilleggsareal til seksjon
-  Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

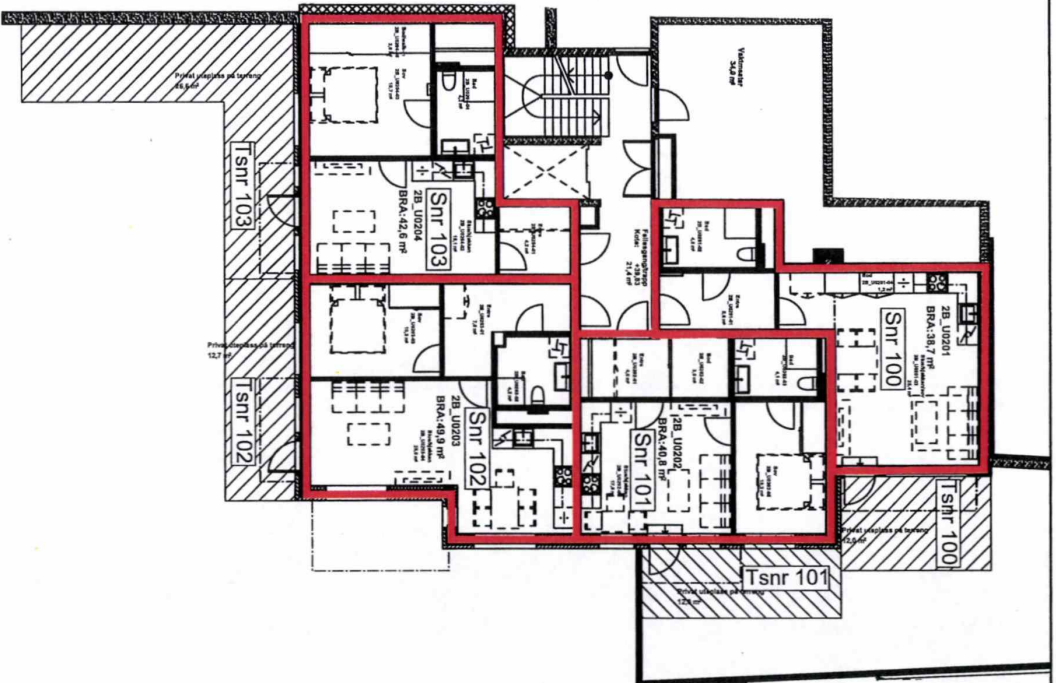
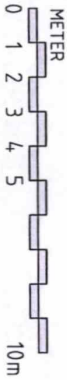
Fjellgata 32A
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN 6. ETASJE

Dato: ___ / ___ -2016 Sign.: _____

S... av ...



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 22 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

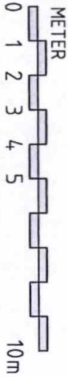
Fjellgata 32B
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN U2. ETASJE

Dato: ___/___-2016 Sign.: ___

S... av ...



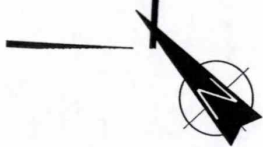
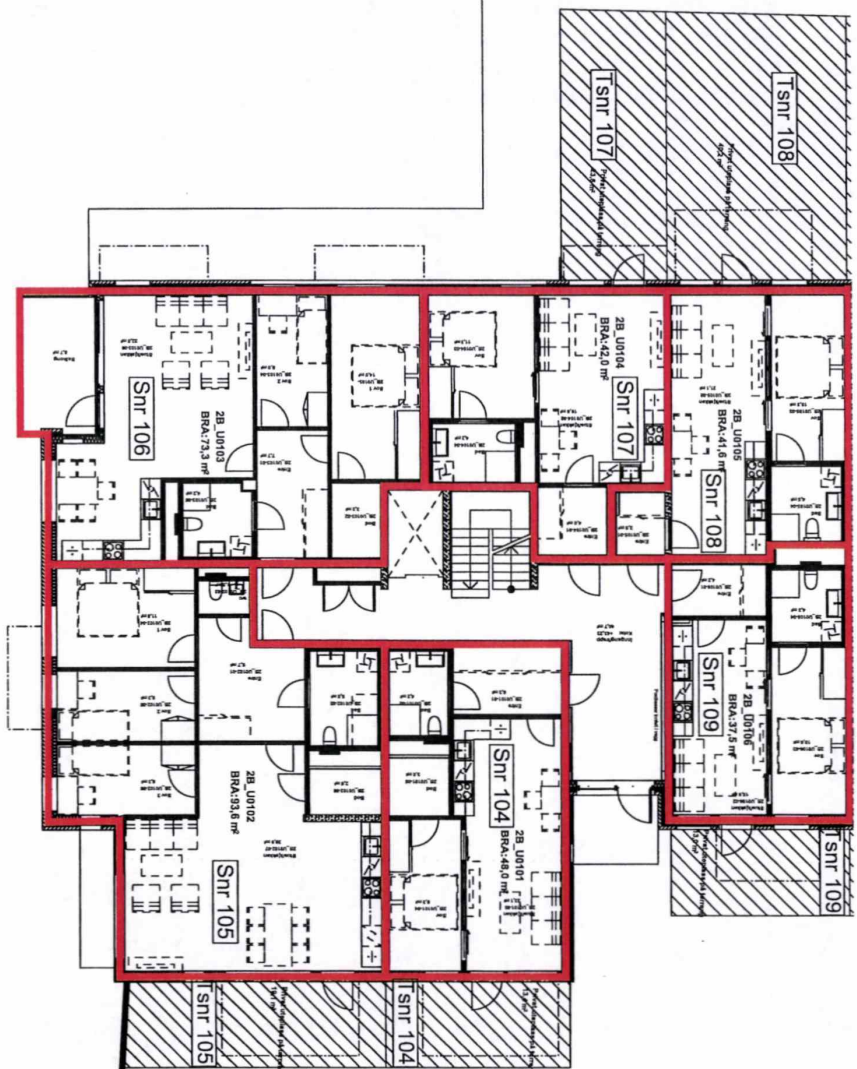
JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



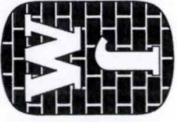
- TEGNFORKLARING**
- Seksjonsgrense
 - Snr 1 Seksjonsnummer
 - Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
 - Tsnr 2 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
 Fjellgata 32B
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN U1. ETASJE

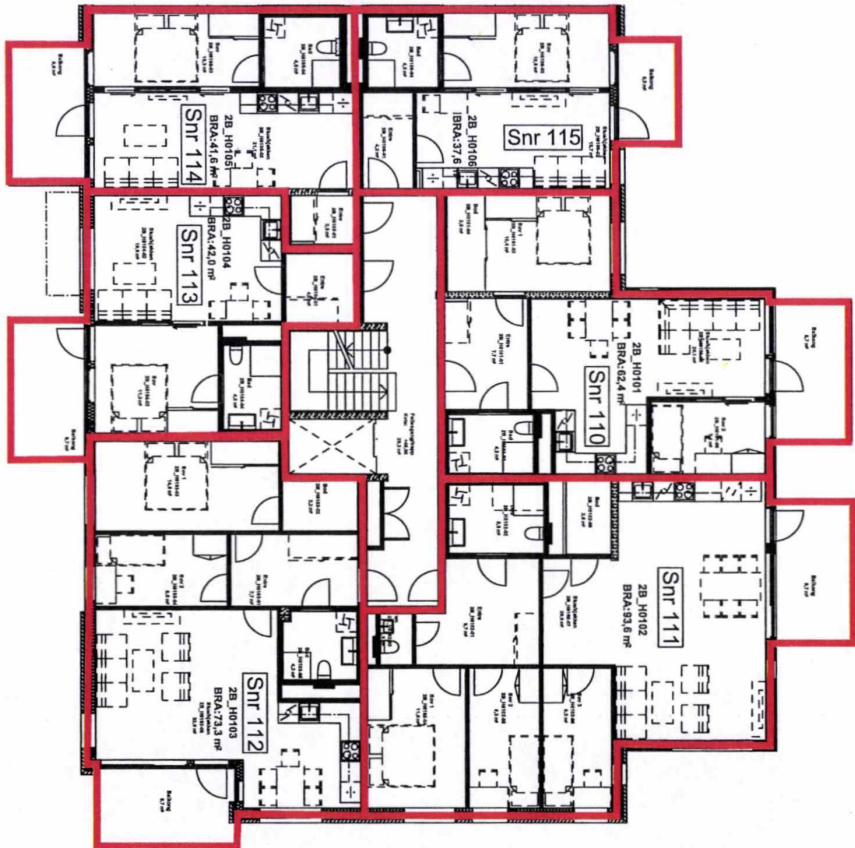
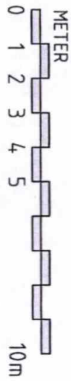
Dato: ___ / ___ -2016 Sign.: ___
 S... av ...



VEDLEGG 23 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING







JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



VEDLEGG 239 av 30
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TEGNFORKLARING

-  Seksjonsgrense
-  Seksjonsnummer
-  Tilleggsareal til seksjon
-  Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

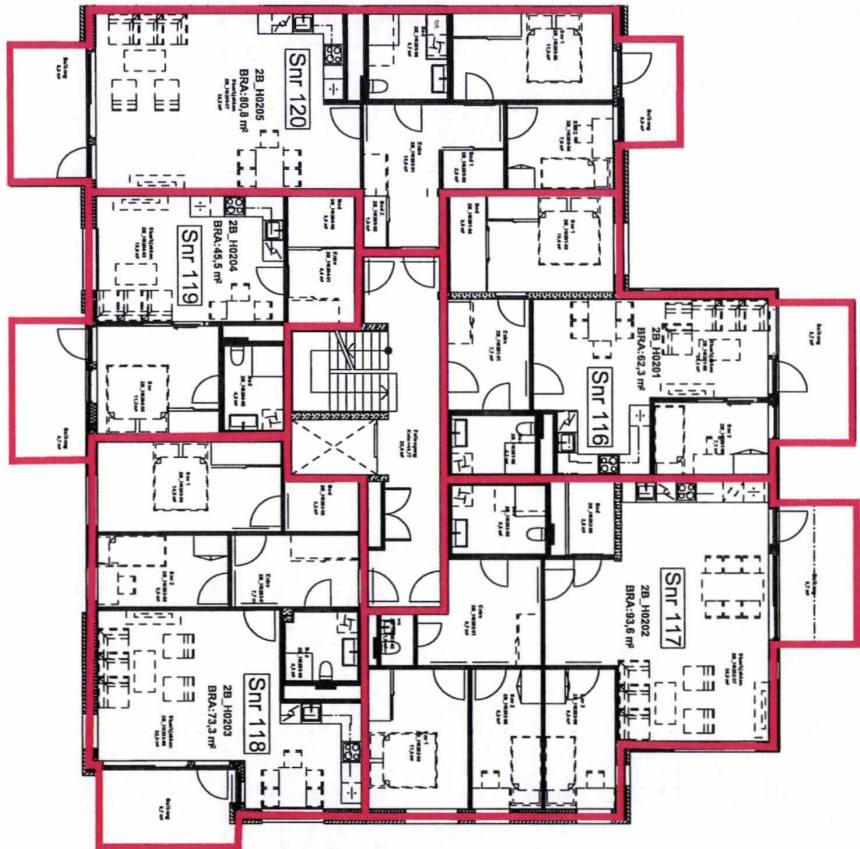
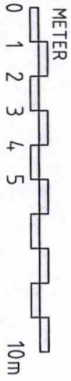
Fjellgata 32B
GNR. 227, BNR. 91
PLAN 1. ETASJE

Dato: ____/____-2016 Sign.: ____

S. .. av ..



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



VEDLEGG 245AV 30
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TEGNFORKLARING

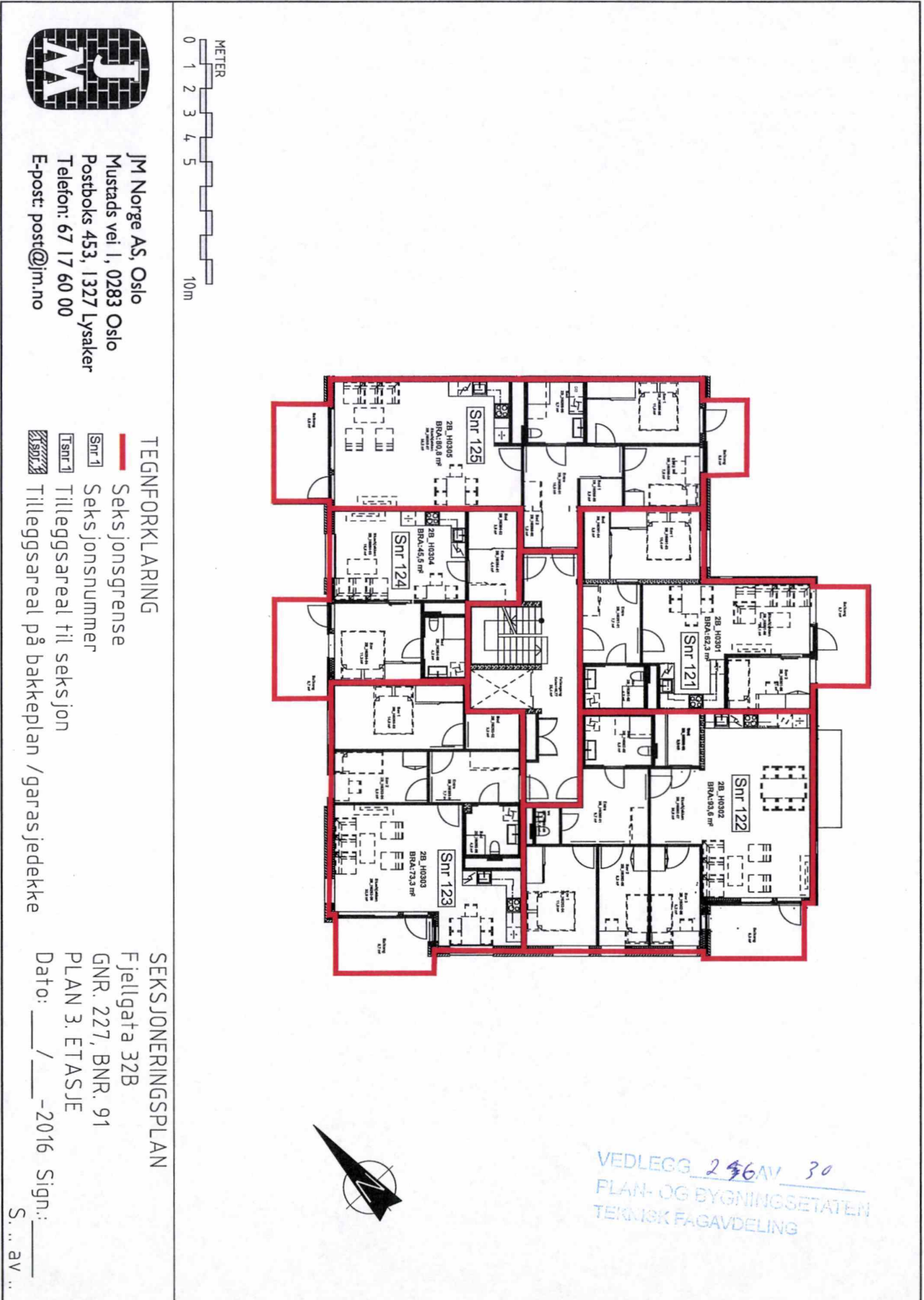
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Snr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Snr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

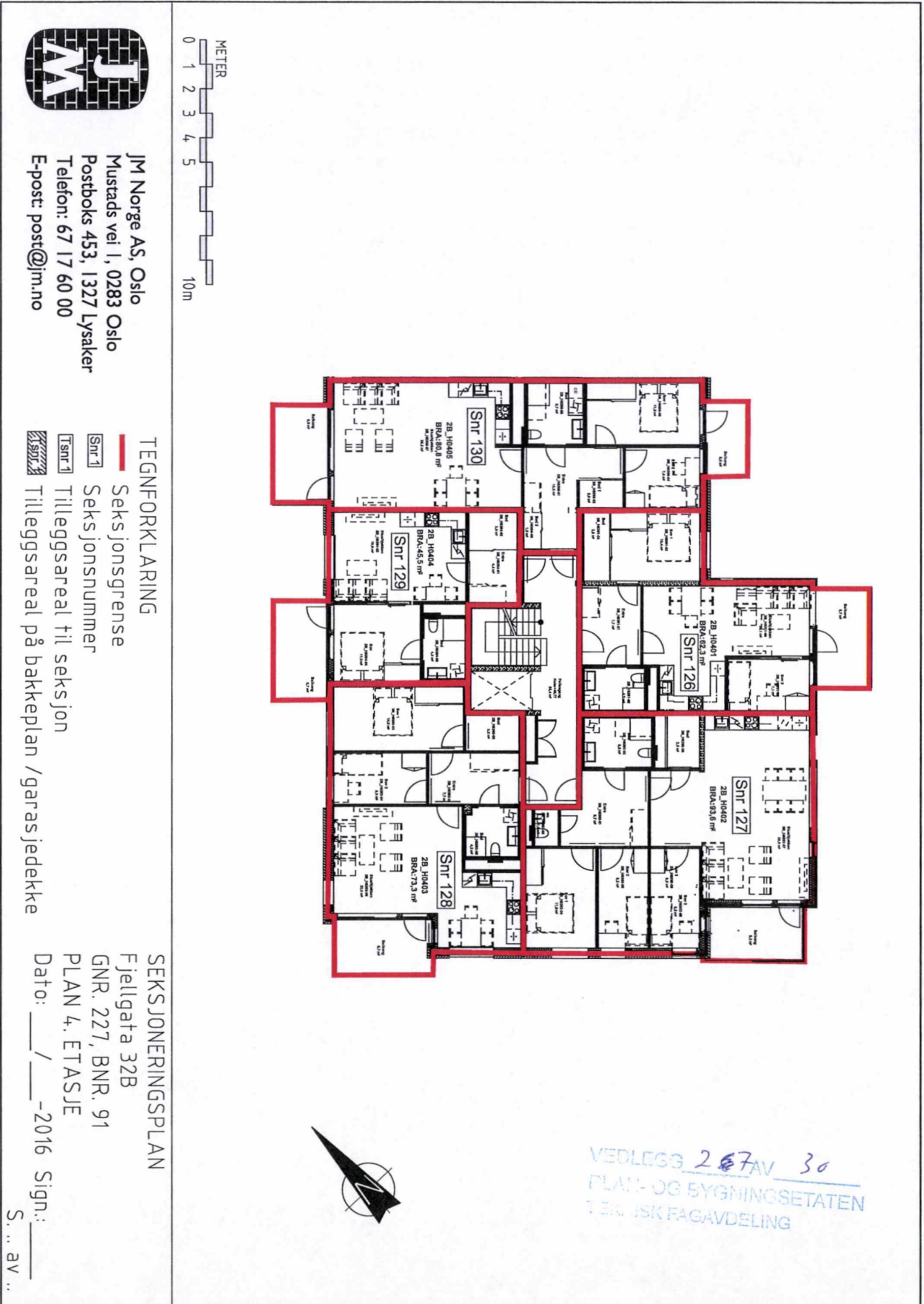
SEKSJONERINGSPLAN

Fjellgata 32B
GNR. 227, BNR. 91
PLAN 2. ETASJE

Dato: ___/___-2016 Sign.: ___

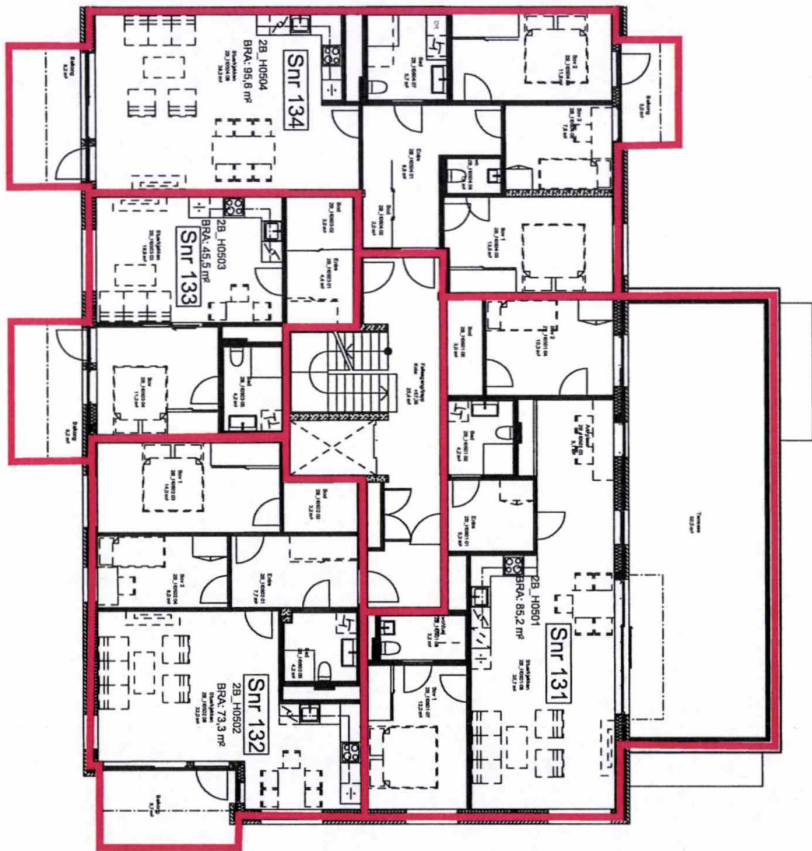
S. ... av ...











JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 278 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

TEGNFORKLARING

-  Seksjonsgrense
-  Seksjonsnummer
-  Tilleggsareal til seksjon
-  Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Fjellgata 32B
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN 5. ETASJE





Dato: ___/___-2016 Sign.: _____

S. .. av ..



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

-  Seksjonsgrense
-  Snr 1 Seksjonsnummer
-  Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
-  Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Gøteborggata 39
GNR. 227, BNR. 91
PLAN U2. ETASJE

Dato: ____ / ____ -2016 Sign.: ____

S. ... av ...



VEDLEGG 29 AV 30
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISSK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

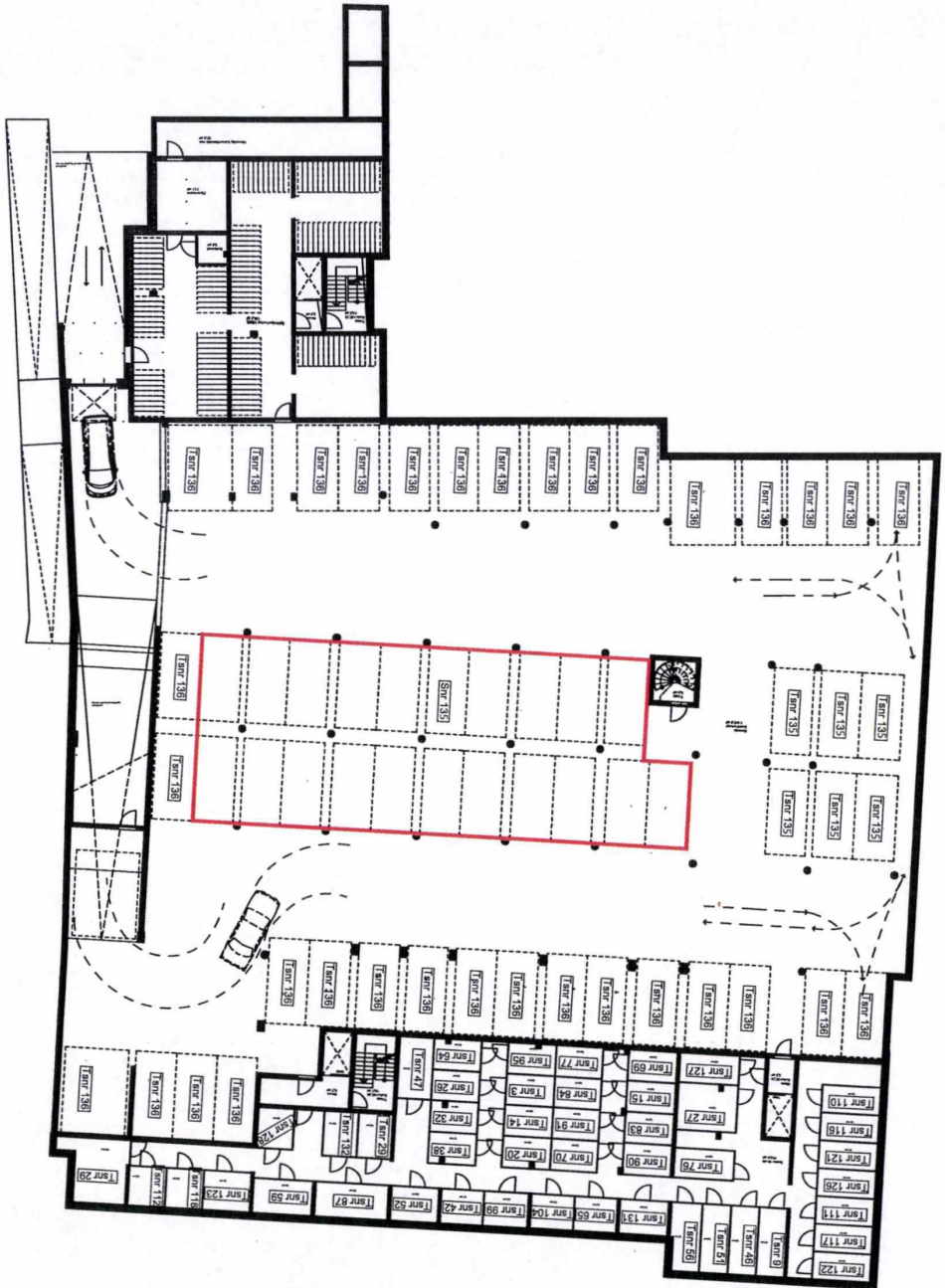
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Snr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Gåteborggata 39
 GNR. 227, BNR. 91
 PLAN K1. ETASJE

Dato: ___/___/2016 Sign: _____

S... av ...



VEDLEGG 30 AV 30
 PLAN- OG BYGNINGSPLAN
 TEKNISK FAGAVDELING

Nabolagsprofil

Fjellgata 30A - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 394 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

🚶	Carl Berners plass i Christian Michel...	4 min	🚶
	Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	0.3 km	
🚶	Carl Berners plass	5 min	🚶
	Linje 17	0.4 km	
🚶	Carl Berners plass	6 min	🚶
	Linje 5	0.4 km	
🚶	Tøyen stasjon	15 min	🚶
	Linje RE30, R31	1.2 km	
🚶	Oslo S	7 min	🚶
	Totalt 24 ulike linjer	2.3 km	

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
538 elever, 23 klasser	0.8 km	
Lakkegata skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
451 elever, 23 klasser	1 km	
Sagene skole (1-10 kl.)	14 min	🚶
494 elever, 24 klasser	1.1 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	8 min	🚶
431 elever, 30 klasser	0.7 km	
Frydenberg skole (8-10 kl.)	18 min	🚶
498 elever, 30 klasser	1.4 km	
Foss videregående skole	13 min	🚶
600 elever, 20 klasser	1.1 km	
Hersleb videregående skole	15 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

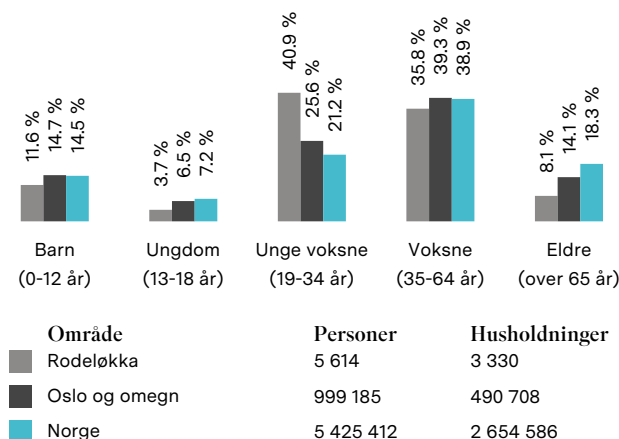
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
58 barn	0.2 km	
Sophies Hage barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
85 barn	0.3 km	
Konfektfabrikken barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
67 barn	0.4 km	

Dagligvare

Spar Dælenenggata	2 min	🚶
Kiwi Københavngata	3 min	🚶

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



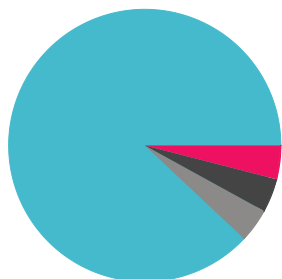
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

- | | |
|-------------------------------|---------|
| 🏃 Rosenhoff | 9 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.6 km |
| 🏃 Sofienberg ungdomsskole | 8 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.7 km |
| 🏃 Fresh Fitness - Carl Berner | 3 min 🚶 |
| 🏃 SATS Carl Berner | 8 min 🚶 |

Boligmasse



- 4% enebolig
- 4% rekkehus
- 88% blokk
- 4% annet

«Byhygge!»

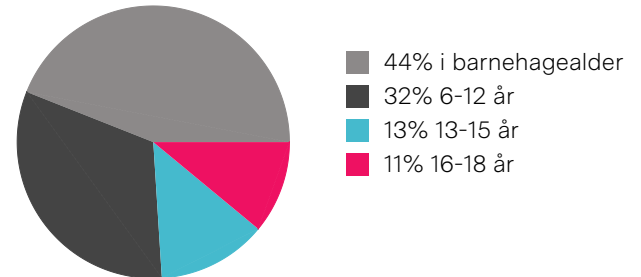
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|---------------------------|---------|
| 📍 Carl Berner Torg | 5 min 🚶 |
| 📍 Vitusapotek Carl Berner | 3 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

55%

- Rodeløkka
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0058
Adresse	Fjellgata 30 A		
Postnr.	0566	Sted	OSLO
Selgers navn	Guro Karijord		
Selgers navn	Petter Vermeli		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

4/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

6627924

Våtrom

Initialer selger:

G K
P V

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Initialer selger:

G K
P V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har selv lagt nytt terrassegulv på ballkongen mot Fjellgata.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Jeg utførte arbeidet selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

G K
P V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Avvik på et stikk-kontakt som ble fikset av Akershus Elektro, som har avtale med sameiet. Dette gikk under nybygg-garantien.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Akershus elektro.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Av hvem?:

Elvia.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Avvik på et stikk-kontakt som ble fikset av Akershus Elektro, som har avtale med sameiet. Dette gikk under nybygg-garantien.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

Initialer selger:

G K
P V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Selges med garasjeplass.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Dersom det oppstår feil med carporten, så håndteres dette av sameiet og de bruker naturligvis sertifiserte firmaer til dette arbeidet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dette har sameiet oversikt over.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

Initialer selger:

G K
P V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det ble oppdaget noe sølvkre i sameiet tilbake i 2021, men da ble det foretatt full sanering fra skadedyrsfirma i regi av sameiet og siden den gang har ikke jeg sett noe til problemet. Inne i selve leiligheten vår ble det bare sett 3-4 sølvkre.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Initialer selger:

G K
P V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:

G K

P V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringskjemaet 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:

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

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 25.05.2026

Signert av Guro Karijord

Signert av Petter Vermeli