PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

MESSEPROMENADEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

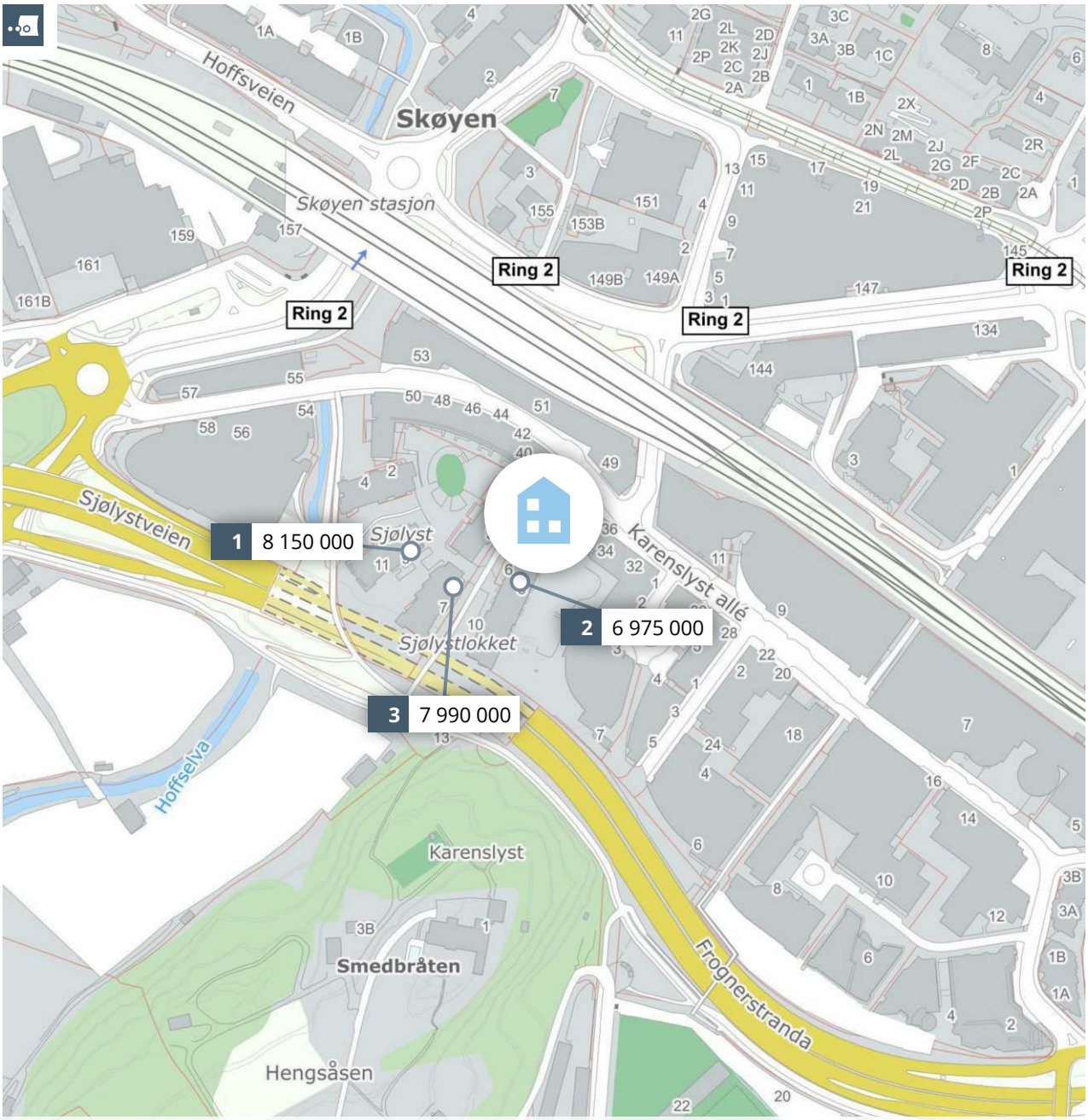
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MESSEPROMENADEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 07.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Isabel Limi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Messepromenaden 2, 0279 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 3 BNR 643 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SJØLYST

Verdivurdert til

7 500 000

0	7 500 000	107 143
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	5 096
Formue	26 138
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Messepromenaden 9 71 m² 2005 6. etg 2 sov	31.03.2026	8 450 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**114 789**
2 Messepromenaden 6 59 m² 2005 7. etg 1 sov	29.04.2026	6 990 000	**6 975 000**	0	6 975 000	**118 220**
3 Messepromenaden 5 71 m² 2005 5. etg 2 sov	08.01.2026	7 990 000	**7 990 000**	0	7 990 000	**112 535**

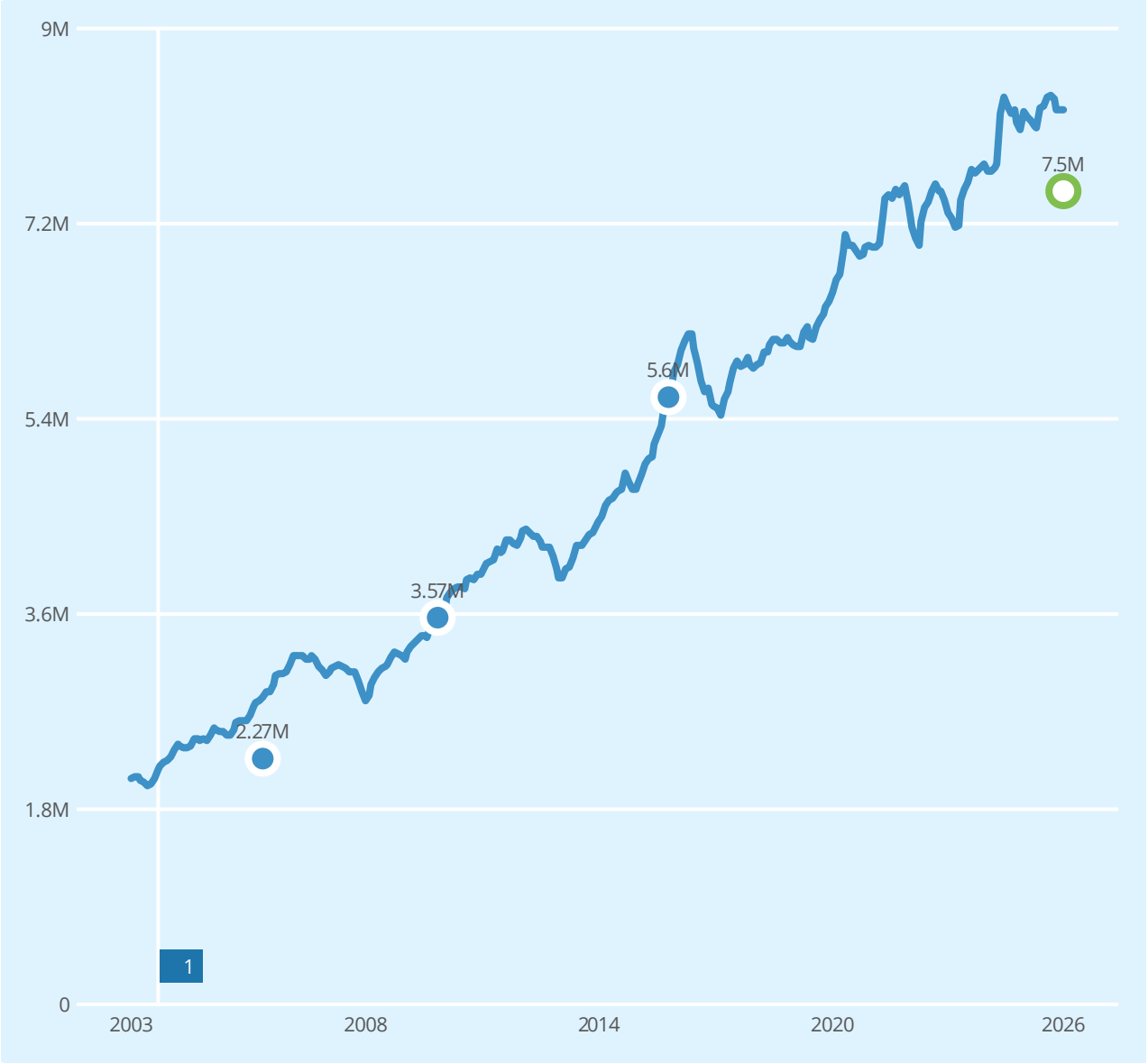
En lys og innbydende 3-roms i moderne bygg på Sjølyst. Her får du heisadkomst, innglasset balkong på hele 8 kvm, en svært god planløsning, velholdt standard, tilgang til felles takterrasse og eiet garasjeplass. Leiligheten ligger attraktivt til i sidegaten til Karenslyst allé med butikker, caféer, restauranter, godt kollektivtilbud like utenfor døren. Det er også gangavstand til flotte friluftsområder som Bygdøy og Frognerparken.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.08.2019		20.08.2019	-	3 050 000	-	3 050 000	2
16.08.2016	25.08.2016	04.10.2016	5 550 000	5 600 000	0	5 600 000	
01.10.2010	12.10.2010	22.11.2010	3 650 000	3 565 000	-	3 565 000	
12.05.2006		12.05.2006	-	2 270 000	-	2 270 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Leiligheter til salgs i SJØLYST grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

16.0M
15.6M
15.2M
14 684 000 Prisantydning i snitt
14.4M
14.0M
13.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Leiligheter solgt i SJØLYST grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

7 186 000 Prisantydning i snitt
7 177 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

123 817 SJØLYST grunnkrets i snitt siste 3 mnd

107 143 Messepromenaden 2 Totalpris 7 500 000
104 508 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260210
Addresse	Messepromenaden 2		
Postnr.	0279	Sted	OSLO
Selgers navn	Marius Mathisen Søvik		
Selgers navn	Louise Rolland		

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?

oktober 2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

oktober 2017

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Boligen er dekket av sameiets bygningsforsikring (Gjensidige Forsikring)

Polise/avtalenr.:

88478600

Våtrom

Initialer selger:
M M
L R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Oppgradering av bad, våren 2026. Fuging av etter fjerning av tidligere dusjvegg (Hanna Holding AS).Dusjhørne, skap, benkeplate, vannlås og servant (Mester Bedriften Bratfos Rørservice AS).

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Maling av himling på badet, våren 2026

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 ved kopi:

Bilder av arbeidene underveis, kontrakt med håndverkere og delvis dokumentasjon foreligger. Kvittering og sluttdokumentasjon fra rørlegger (Mester Bedriften Bratfos Rørservice AS) er ikke mottatt ennå, men forventes ettersendt.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Montering av ny servant og vannlås på bad (Mester Bedriften Bratfos Rørservice AS).

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:

Kvittering og sluttdokumentasjon fra rørlegger (Bratfos Rørservice AS) er ikke mottatt ennå, men forventes ettersendt.

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 taktekking/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

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 faglært, og av hvem:

Oppgradering av balkong, våren 2020:Innglassering av balkong (Lumon Norge AS).Legging av terrassebord (Kebony) på balkong (Trestandard Bygg AS).

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:

Avtale og kvitteringer.

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

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

Lysskinner, varmelampe og opplegg for utestikk på balkongen ble anlagt i 2020 (Eltera AS).En treg dimme-bryter ble byttet og ny lampe installert i 2025 (Tandbergs Elektriske AS).

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:

Faktura

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?:

Tilfeldig stikkprøvekontroll av el-anlegg utført av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Elvia, 28.10.2020.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik registrert.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny kjøkkenvifte tilkoblet felles avtrekk/balansert ventilasjon ble skiftet i 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Undertegnede byttet viften (arbeidet begrenset seg til å koble til ekst. stikkontakt og ventilasjonsslange).

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sameiet utfører kontroll av korrekt installerte kjøkkenvifter, våren 2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Vi har korrekt installert vifte, ingen avvik.

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Innglassering av balkong er utført av Lumon Norge AS i 2019 (forhåndsgodkjent av styret i sameiet, så det var ikke nødvendig med offentlige godkjenninger el. fra vår side).

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ 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:

El-bil lader er installert av Elaway AS i 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura

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

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er opplyst at brukstillatelse datert 09.08.2013 foreligger, men dokument er ikke personlig gjennomgått av selger.

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det pågår utbygging av Fornebubanen med ny T-banestasjon på Skøyen i kort avstand fra boligen, planlagt fullført i 2029.

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, tømrerarbeid 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 innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 05.05.2026

Signert av *Marius Mathisen Søvik*

Signert av *Louise Rolland*

Initialer selger:
M M
L R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Messepromenaden 2 , 0279 OSLO

OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 643, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18818-2350 **Eiendomsverdi ref nr:** GJ1353

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

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

Norsk takst

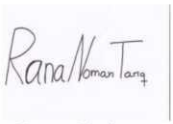
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



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

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og består av entré, bad, bod/omkledningsrom, stue/kjøkken og to soverom, samt innglasset balkong.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:
• Ny benkeplate på kjøkken installert
• Dimmer i omkledningsrom byttet
• Dimmer i stue byttet

Bad:
• Fjerning av dusjvegg, med påfølgende tetting/fuging
• Ny benkeplate, servant og vannlås installert
• Dusjhjørne (80 x 80) installert
• Maling av tak på bad

2025:
• Ny lampe og dimmer i gang byttet
• Ny oppvaskmaskin er installert på kjøkken

Vedlikehold av fellesarealer i sameiet:
• Renovering av felles takterrasse
• Utskifting av lysstoffrør og installasjon av bevegelsessensor i bodanlegg, samt resterende utelys til LED

2024:
Vedlikehold av fellesarealer i sameiet:
• Maling av vegger, tak og dører i trappeoppgang
• Kosmetiske forbedringer av heis og utskiftning til LED

2023:
Vedlikehold av fellesarealer i sameiet
• Utskiftning av nødlysanlegg og øvrige lyskilder i enkelte fellesarealer til LED, i regi sameiet
• Utskiftning av porttelefonsystemet i sameiet
• Boning av gulv i fellesarealer
• Skifte råttent treverk på felles takterrasse

2022:
• Lader til elbil er installert ved parkeringsplass

2021:
• Ny avtrekksvifte installert på kjøkken

2020:
• To nye stikkontakter til lamper og tre dimmere er installert til lamper i stuen
• To nye stikkontakter installert på balkong
• Varmelampe installert på balkong

2019:
• Innglassert balkong
• Lagt kebony-terrassebord på balkong
• Sprinkelanlegg installert på balkong

2016:
• Maling av alle vegger og tak i hele leiligheten

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med trepanel, fasadeplater, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med folie. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktselskap fra heiskupe. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (40 dB) entredør. Innglasset balkong med gulvareal på ca. 7 kvm med adkomst fra stue/kjøkken, orientert mot vest/nordvest.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Hvite glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, benkeplate med integrert vask, innmurt speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i rustfri stål.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med lyse glatte trefargede fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Samlestokk plassert i baderomshimling. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast og stål. Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og ventilator på kjøkkenet. Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme, samt varmekabler på badet. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Innfelte lys i himling i bad, bod/omkledningsrom og stue/kjøkken. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Karenslyst Plass Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989 838 164. Sameiet ligger i bydel Ullern i Oslo kommune og har følgende adresse: Messepromenaden 2-10. Sameiet består av 172 seksjoner. Tomten er på 1717,4 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 3-643.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

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

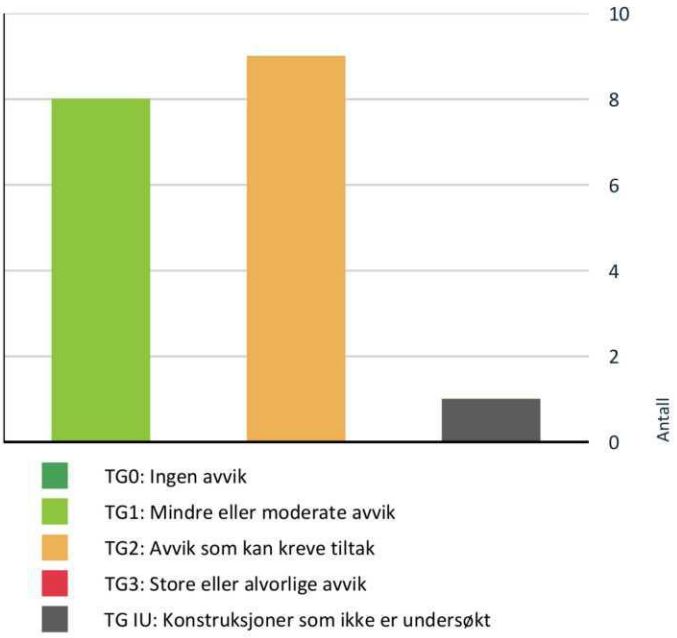
Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo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

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2005

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Et vindu i stue/kjøkken og på det største soverommet er trege. Vinduet på det største soverommet har trekk.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Eier har mottatt bekreftelse fra styret datert 20.05.2026 om at de to ovennevnte vinduene vil bli skiftet ut i regi av sameiet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (40 dB) entredør fra byggeperioden. Balkongdør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men de har synlig bruksslitasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på dørene er overskredet.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dørene fra byggeperioden skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med gulvareal på ca. 7 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot vest/nordvest. Enkle glass i balkong med ukjent produksjonsår for undertegnede.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkettgulv fra byggeperioden med tydelig bruksslitasje. Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Armerte betongdekke i elementer. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fra byggeperioden, noe som innebærer at de viser tegn til bruksslitasje. Det er registrert svelling på listverket til baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, benkeplate med integrert vask, innmurt speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i rustfri stål. Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeperioden og har en alder som tilsier at renovering må forventes på sikt. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil være aktuelt. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Veggfliser fra byggeperioden med bruksslitasje. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utskifting av fuger må påregnes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

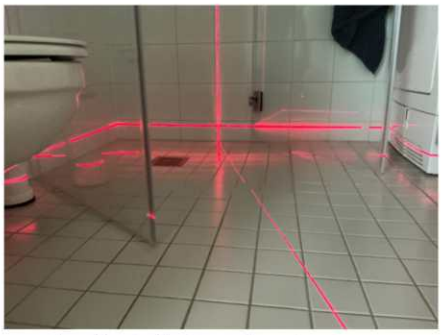
• Det er avvik:

Gulvfliser fra byggeperioden med bruksslitasje. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utskifting av fuger må påregnes.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i rustfri stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, benkeplate med integrert vask, innmurt speil og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Tilstandsrapport



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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lyse glatte trefargede fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men med bruksslitasje og enkelte sår.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Balansert.

Tilstandsrapport



Kontroll av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Samlestokk plassert i baderomshimling. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og ventilator på kjøkkenet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme. På forespørsel har eier opplyst at radiatorene fungerer som de skal. Fjernvarmeanlegg, vannrør og øvrige installasjoner i fellesarealene er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Varmekabler i bad. Innfelte lys i himling i bad, bod/omkledningsrom og stue/kjøkken.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Avsluttet tilsynssak fra 28.10.2020.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

Tilstandsrapport



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

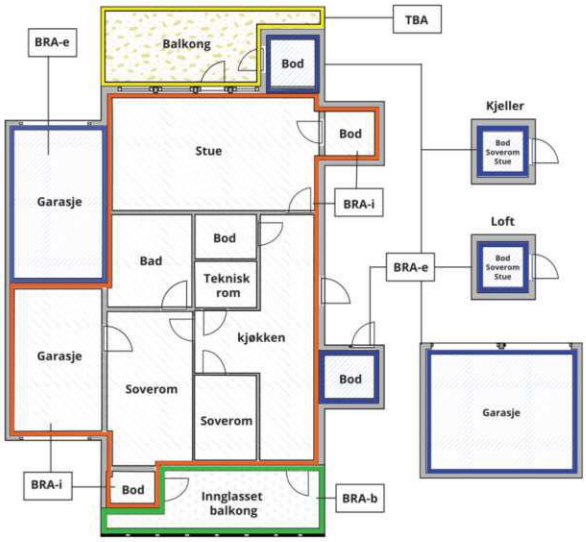
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	70		8	78	
Underetasje		9		9	
SUM	**70**	**9**	**8**		
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod/omkledningsrom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Bolignummer: H0204. Takhøyden varierer fra ca. 2,2 - 2,45 meter. Innglasset balkong på ca. 7 kvm er medtatt i arealberegningen. I tillegg medregnes vegg mellom balkong og hoveddel som utgjør ca. 1 kvm.

Fellesareal:
Bod i underetasje på ca. 9 kvm, merket "7217". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

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

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Marius Mathisen Søvik	Kunde
	Louise Ankerstjerne Rolland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	643		20	1717.4 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Messepromenaden 2

Hjemmelshaver
Rolland Louise Ankerstjerne, Søvik Marius Mathisen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Karenslyst Plass Sameie	70 / 10665	OBOS Eiendomsforvaltning AS	989838164

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Sjølyst i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokkbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang med heis. Kort vei til skoler og barnehager. Sentralt beliggende i forhold til offentlig kommunikasjon med både trikk, buss, tog og flytoget. Gangavstand til Karenslyst Allé med godt utvalg av butikker, skjønnhetssalonger, spisesteder og trenings sentere. Kort avstand til Den Engelske Park, Frognerparken, og bilfrie gangveier til Majorstuen over Nordjordet og gjennom Frognerparken.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Karenslyst Plass Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989 838 164. Sameiet ligger i bydel Ullern i Oslo kommune og har følgende adresse: Messepromenaden 2-10. Sameiet består av 172 seksjoner. Tomten er på 1717,4 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 3-643.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden https://vibbo.no/karenslyst-plass/om hvor generell informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med trepanel, fasadeplater, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med folie. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktselskap fra heiskupe.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.05.2026	Datert 05.05.2026.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

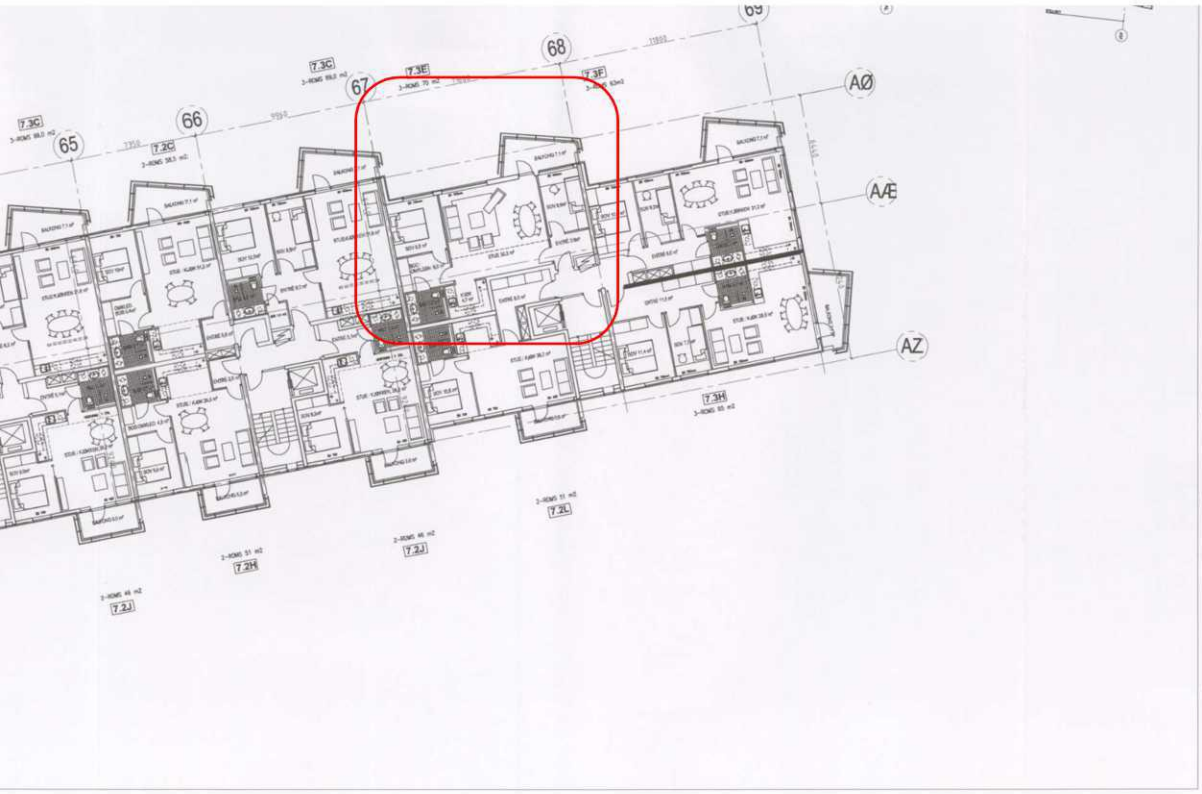
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GJ1353

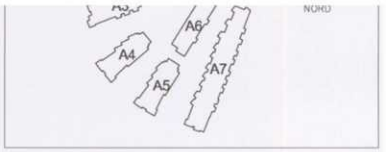
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





TILTAKSHAVER:
SJØLYSTSTRANDA
SJØLYSTSTRANDA EIENDOM AS
c/o. Veidekke Eiendom
Skabosvei 4, Pb. 507 Skøyen, 0214 Oslo
Tlf: 21 05 50 00 Fax: 21 05 50 11

TOTALENTREPRENØR:
VEIDEKKE ASA
ENTREPRENØR NORGE
Distrikt Oslo
Skabosvei 4, Pb. 506 Skøyen, 0214 Oslo
Tlf: 21 05 50 00 Fax: 21 05 50 41

ARKITEKTER:
LPO arkitektur & design
Fredensborgveien 11 0177 Oslo
Tlf: 23 32 71 00 Fax: 22 11 03 23
kontorpost@lpo.no www.lpo.no

4B Arkitekter as
Fredensborgveien 11 0177 Oslo
Tlf: 23 35 44 50 Fax: 22 36 48 11
email: 4b@4b-arkitekter.no

RIB:
Hoffsveien 1, 0214 Oslo, Tlf: 22 51 50 00
Fax: 22 51 50 01 email: sab@techno.no

RIV./RIBR:
TECHNO CONSULT
RÅDGIVENDE INGENIØRER
Claude Monets allé 5, 1338 Sandvika
Tlf: 67 57 18 00 Faks: 67 57 18 49
firmapost@techno.no www.techno.no

RIE:
ITECH AS
VVS - ELEKTRO - MILJØ
Askervveien 61, pb. 294, 1372 Asker
Tlf: 66 76 46 00 Fax: 66 76 46 01

E-19

OVERSIKTSPLAN
PLAN 2

ANLEGGSNR.:	DATO:	TEGN./KONTR:	SKALA:
14146	09.09.2002		1:200
	TEGN.NR: A-A0-1-0020		REV: C 08

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Isabel Limi
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: isabel.limi@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260210 . Vår ref.: 5635-1-020 Dato: 15.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Karenslyst Plass Boligsameie
Organisasjonsnr:	989838164
Seksjonseier:	Søvik, Marius Mathisen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	020
Adresse:	Messepromenaden 2, 0279 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	3
Bnr.	643

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88478600.
- 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

.
Garasje og utomhus området er organisert i egne driftsselskaper. De fleste boligseksjonene har tinglyst bruksrett til garasjeplass i Sjølyststranda Garasjesameie. Månedlig leie kr. 249,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det blir sendt egen giro for garasjeleien. Bruksrett til garasjen følger boligseksjonen ved salg. Det påløper et administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører i forbindelse med eierskifte på garasjen. Hvilke seksjoner som har tinglyst bruksrett, vises på heftelser på garasjelagets eiendom, gnr 303 bnr 2 i Oslo.
Skjema for bestilling av skilt/endring ringetablå ligger bak husordensreglene eller på sameiets internettsider. Eier kan kjøpe postkasseskilt selv, se trivselsregler punkt 11, eventuelt via styret, pris kr. 594,-. Selskapet praktiserer innflyttingsgebyr på kr 2.500,- samt fakturagebyr på kr 94,-. Innflyttingsgebyret faktureres og sendes kjøper direkte. Ved eierskifte av seksjon med gass må avlesningen sendes ved overtagelse til forvaltningskonsulent på e-post: vibeke.karlsen@obos.no. Ansvarlig for bestilling av systemnøkkel og nøkkelbrikke; Forretningsfører v/ Forvaltningsassistent, oef@obos.no.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 096,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Defigo porttelefonabonnement	25,00	
Oppvarming	869,00	
TV/internett	399,00	
Felleskostnader	3 803,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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:	665,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	26 138,-
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 Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

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/Ove Alf Tysnes, e-post: karenslystplass@styrerommet.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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5635
KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

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 med møte:

Avstemningen åpner 23. april kl. 20:00 og lukker 26. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5635

Det holdes også et frivillig møte 23. april kl. 18:00 , Fram Eiendom.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Individuell måling av forbruk for radiatorvarme

Med vennlig hilsen,
Styret i KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jessica Linda Patricia Østman er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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. 5635 Karenslystplass Sameie årsregnskap 2025.pdf
2. 5635 Karenslyst Plass Boligsameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000. Dette er samme beløp som ble vedtatt til Årsmøtet i 2024 og 2025, og det er ikke regulert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 290 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter §8-1 skal styret bestå av én styreleder, to til fire styremedlemmer og ett til to varamedlemmer.

Dagens styre består av styreleder Ove Tysnes, styremedlemmene Karl Henrik Lie Asmussen, Christopher Greiner og Jonny Rehmbrandt, samt varamedlem Lasse Alver.

Følgende medlemmer er på valg:

- Karl Henrik Lie Asmussen (ønsker ikke gjenvalg)

- Christopher Greiner (ønsker gjenvalg)

- Lasse Alver (ønsker gjenvalg)

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til de ledige vervene:

- Christopher Greiner – styremedlem

- Lasse Alver – varamedlem

Valgkomiteen vil takke styret for god tilrettelegging av komiteens arbeid. Det er ikke mottatt forslag til kandidater utover sittende styre, og de innstilte kandidatene er derfor rekruttert herfra. Det er imidlertid anledning til å fremme benkeforslag på årsmøtet.

Innstilling
Styret innstiller følgende kandidater til de ledige vervene:

- Christopher Greiner – styremedlem

- Lasse Alver – varamedlem

- Petter M. Schøyen - varamedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christopher Greiner

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lasse Alver
- Petter M. Schøyen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling- Karenslyst Plass Sameie.pdf

Sak 7

Individuell måling av forbruk for radiatorvarme

Forslag fremmet av:
Mette Røn og Ole-Gerhard Røn

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

BAKGRUNN FOR FORSLAGET
Denne saken har vært nedstemt ved tidligere årsmøter. Basert på styrets erfaringer med hvorfor saken har blitt nedstemt tidligere år, behandler dette forslaget kun radiatorvarme, og ikke varmtvann. Siden radiatorvarme dekker ca 80% og vanlig varmtvann kun 20% av kostnadene er det naturlig å fokusere på
radiatorvarme. Siden forbruk av varmtvann også i stor grad avhenger av hvilken etasje leiligheten ligger i, er det mest rettferdig at kostnaden til varmtvann fordeles som i dag.

Kostnader for å iverksette måling av forbruk av radiatorvarme, er relativt grundig redegjort av styret i fjorårets forslag. Der står det at priser styret mottok av EcoGuard ved siste årsmøte er at installasjon av måler på radiator er ca. 1.100 - 1.600 kr per seksjon. Dette avhenger av antall radiatorer i seksjonen. Sameiet betaler da for installasjonen av

innsamlingssystemet på ca. 80.000.

Kostnadene for avregning er ca kr 200 pr år (avregning en gang i året).

Forslag til vedtak

1. Individuell måling av forbruk for radiatorvarme skal gjennomføres i Karenslyst Plass Boligsameie. 2. Sameiet betaler for innsamlingssystemet, mens hver sameier betaler for installasjon på radiatorer i egen leilighet. Kostander for avregning belastes hver seksjon. 3. Styret gjennomfører dette så raskt som mulig, og holder eierne orientert om status og fremgang.

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 11 styremøter siden forrige årsmøte. Det har i tillegg vært en rekke avklaringer løpende per e-post og andre meldingstjenester i forbindelse med pågående saker.

Til alle styremøter har det vært skriftlig innkalling med dagsorden og godkjente referater. Styret har valgt å bruke OBOS sin digitale løsning for styremøter.

Styret har også sendt ut et informasjonsskriv i april 2025 til beboerne, i tillegg til diverse informasjon som har blitt satt opp på inngangsdører og/eller oppslagstavler. Styret har brukt kommunikasjonstjenesten Vibbo i større grad med varslinger via app, e-post og sms.

I dag er det 163 av 172 boliger (ca. 95%) som har en eller flere beboere som har logget på Vibbo. Det er også 51 leietakere som har tilgang til Vibbo.

Styret har arbeidet med mange ulike små og store saker løpende igjennom året som har vært, og vi belyser noen av de viktigste punktene under.

VEDLIKEHOLD

Renovering av takterrassen

Arbeidet ble påbegynt 1. april 2025 og utført av Snekker Evensen. Prosjektet var i det alt vesentlige ferdigstilt da takterrassen ble åpnet for bruk 9. juni 2025. Dette var et omfattende tiltak som omfattet legging av nytt terrassegulv samt ny takpapp, med sikte på å forlenge takets levetid.

I tillegg ble det bestilt permanente møbler, herunder to L-formede sofaer og nye blomsterkasser, levert av det norske selskapet BEDD.

Bakgrunnen for styrets beslutning om å gå bort fra frittstående loungemøbler var at det allerede etter kort tid ble observert betydelige skader, noe som indikerer at møblene ikke har blitt tilstrekkelig ivaretatt.

Oppgradering av låsesystem (døråpning)

Sameiet hadde frem til sommeren i fjor Lefdal som leverandør av døråpnersystemer. Systemet viste seg å være lite pålitelig og var i lengre perioder ute av funksjon. På denne bakgrunn innhentet styret tilbud fra Defigo på nye systemer.

Det nye systemet ble installert kort tid etter, og det har ikke vært registrert problemer siden som styret er kjent med.

Vinduer

Sameiet har gjennomført utbedringer av enkelte vinduer. Styret har i den forbindelse inngått et nytt samarbeid med Snekker Evensen for eventuell utskifting eller reparasjon av vinduer fremover.

Det minnes samtidig om seksjonseiers vedlikeholdsplikt, herunder at beslag, pakninger og glideskinner på vinduer og terrassedører skal smøres regelmessig, for eksempel med sprayfett.

Utbedring av lekkasjer i U1

I mars 2026 ble det igangsatt arbeider på terrasser i første etasje i både M4 og M6. Bakgrunnen for arbeidene er lekkasjer ned til U1 (under markterrassene).

For å sikre at lekkasjene blir tilfredsstillende utbedret, har det vært nødvendig å foreta nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til inntrengning av vann til U1. Per i dag foreligger det imidlertid ikke endelig konklusjon på hva som er årsaken til lekkasjene.

VEDLIKEHOLDPLAN

Utover det påbegynte arbeidet med utbedring av lekkasjer, er det ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider for 2026. Det er imidlertid til vurdering om det skal gjennomføres fasadevask i regi av SDS i løpet av året.

HMS

Styret har løpende gjennomført HMS runder. Husk følgende punkter:

Oppbevaring/montering av skohyller/tøy stativer/egne eiendeler fra fellesarealer, dermed mellomganger, skal fjernes omgående. Dette er i tråd med husordensregel *§ 10 Hovedinnganger, trapper og ganger,* og brannvernloven siden dette er rømningsveier.

Rydd opp på balkongen deres: Vi ser at svært mange beboere oppbevarer pappkasser og søppel på sine balkonger over lengre perioder. Balkongene er vårt "ansikt" utad. Dette er i tråd med husordensregel *§3 Bruk av egen eierseksjon.*

ØVRIGE SAKER

Postkasseskilt

For å holde sameiets fellesarealer ryddige og presentable, er det ønskelig med en viss likhet på postkasseskiltene. Styret har observert at flere beboere ikke har godkjente postkasseskilt i henhold til sameiets Husordensregler *§11 Postkasser*.

Dersom dette ikke utbedres innen kort tid vil styret måtte bestille postkasseskilt og fakturere seksjonseieren. Minner om at dette også ble nevnt flere ganger i fjor.

Vedlikehold av terrasser og balkonger

Styret har registrert også i år at flere boenheter ikke i tilstrekkelig grad vedlikeholder terrassene sine.
Vi minner om at det er seksjonseiers plikt å vedlikeholde terrassen tilknyttet eierseksjonen. Manglende vedlikehold av terrasser kan medføre skader på membranen og følgeskader på bygget. Dette kan igjen medføre erstatningsansvar for seksjonseier. Vi ber derfor om at seksjonseiere sørger for at avløpet på terrassen ikke er tett, samt holder terrassen fri for ugress og mose som over tid kan føre til fuktskader. Herunder gjelder også vedlikehold av beplantinger av tujahekker og øvrige busker på bakkeplan.

Kast av søppel

Styret vil minne om riktig bruk av søppelnedkastene. Det har dessverre vært flere tilfeller der nedkastene blir tette, ofte som følge av at det kastes poser som er for store. Dette er kostbart å utbedre og skaper unødvendige problemer for både beboere og drift. Vi ber derfor alle om å benytte poser av passende størrelse, slik at avfallet enkelt lar seg slippe ned.

KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989838164, KLIENTNR. 5635

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 503 168	8 829 576	9 515 000	9 503 000
Andre inntekter	3	9 142	3 572	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 512 310**	**8 833 148**	**9 535 000**	**9 523 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 946	-40 890	-39 000	-39 000
Styrehonorar	5	-290 000	-290 000	-290 000	-290 000
Revisjonshonorar	6	-19 149	-14 255	-19 000	-19 570
Forretningsførerhonorar		-278 845	-266 103	-278 000	-290 510
Konsulenthonorar		-45 923	-51 179	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-2 431 938	-1 803 677	-2 074 000	-1 700 350
Forsikringer		-506 950	-435 162	-515 000	-576 800
Kommunale avgifter	8	-1 197 563	-1 077 226	-1 280 000	-1 337 600
Kostnader sameie	9	-1 670 640	-1 670 640	-1 700 000	-1 800 000
Energi/fyring	10	-1 577 957	-1 710 568	-1 930 000	-1 930 000
TV-anlegg/bredbånd		-678 300	-930 950	-813 960	-838 379
Andre driftskostnader	11	-387 265	-371 392	-408 000	-408 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 130 476**	**-8 662 043**	**-9 376 960**	**-9 260 209**
DRIFTSRESULTAT		**381 834**	**171 105**	**158 040**	**262 791**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	101 379	74 515	0	0
Finanskostnader	13	-392	0	0	0
Årsresultat fellesanlegg	14	204 540			
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**305 527**	**74 515**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**687 361**	**540 049**	**158 040**	**262 791**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		687 361	540 049		

KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989838164, KLIENTNR. 5635

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 146 934	942 395
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 146 934**	**942 395**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		42 293	16 610
Forskuddsbetalte kostnader		203 490	236 052
Andre kortsiktige fordringer	15	223 793	0
Driftskonto OBOS-banken		1 089 463	981 082
Sparekonto OBOS-banken		1 496 703	1 525 284
SUM OMLØPSMIDLER		**3 055 742**	**2 759 029**
SUM EIENDELER		**4 202 677**	**3 701 424**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 769 398	3 082 037
SUM EGENKAPITAL		**3 769 398**	**3 082 037**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		129 969	172 633
Leverandørgjeld		303 309	446 754
SUM KORTSIKTIG GJELD		**433 278**	**619 386**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 202 677**	**3 701 424**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	4 434 449	2 852 741

Oslo, 27.03.2026
Styret i Karenslyst Plass Boligsameie

Ove Alf Tysnes/s/ Jonny Rehmbrandt/s/ Christopher Lee Greiner/s/

Karl Henrik Lie Asmussen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	1 683 708
Felleskostnader	6 954 443
TV/internett	814 017
Defigo porttelefonabonnement	51 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 503 168**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innflyttningsgebyr	7 500
Nøkler	1 642
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 142**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 890
Gaver til ansatte	-5 056
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 946**

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	-290 000
SUM STYREHONORAR	**-290 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-37 400

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 149
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 149**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 724 474
Drift/vedlikehold VVS	-64 035
Drift/vedlikehold elektro	-215 714
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-115 663
Drift/vedlikehold heisanlegg	-138 260
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 112
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-115 124
Kostnader dugnader	-557
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 431 938**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 197 563
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 197 563**

NOTE 9
KOSTNADER SAMEIE

Akto innkrevd Sjølyststranda	-1 289 532
Kommunale avgifter	-151 596
Oppvarming Sjølyststranda Drift	-188 196
SUM SJØLYSTSTRANDA DRIFT	-1 629 324
Akto innkrevd Sjølyststranda Garasjesameie	-41 316
SUM SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE	-41 316
TOTALT KOSTNADER SAMEIE	-1 670 640

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-229 307
Fjernvarme	-1 348 650
SUM ENERGI / FYRING	**-1 577 957**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-326 303
Andre driftskostnader	-8 101
Kontor- og datarekvisita	-2 736
Trykksaker	-689
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-37 400
Andre kontorkostnader	-1 770
Porto	-425
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-5 142
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-711
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-387 265**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	46 171
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 731
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 771
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	859
Andre renteinntekter	2 847
SUM FINANSINNTEKTER	**101 379**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-392
SUM FINANSKOSTNADER	**-392**

NOTE 14
ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG

Sjølyststranda Garasjesameie		
IB	654 863	
Andel av årets resultat	57 456	
UB		712 319
Sjølyststranda Drift		
IB	287 532	
Andel av årets resultat	147 083	
UB		434 615
SUM ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG		**kr 1 146 934**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Energiavregning Q4	223 793
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**223 793**

NOTE 16
GARANTIANSVAR
Selskapet eier 26,34 % av Sjølyststranda Driftsameie (SDS).
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SDS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SDS og utgjør kr 4 213 594.
Selskapets andel i SDS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet
under posten "kostnader sameie".
Selskapet andel av årsresultatet i SDS er tatt inn under posten Årsresultat fellesanlegg

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets regnskap.

Selskapet eier 22,54% av Sjølyststranda Garasjesameie (SGS).
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SGS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SGS og utgjør kr 220 855.
Selskapets andel i SGS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet
under posten "kostnader sameie".
Selskapet andel av årsresultatet i SGS er tatt inn under posten Årsresultat fellesanlegg

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets regnskap.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE.

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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 34XE7-DCVSK-TDIEK-HJ8ZY-DYFQX-DXOQZ

Protokoll til årsmøte 2026 for KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 989838164
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. april kl. 20:00 til 26. april kl. 20:00 og møtet ble avholdt 23. april 2026, Fram Eiendom.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jessica Linda Patricia Østman er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. 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: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000. Dette er samme beløp som ble vedtatt til Årsmøtet i 2024 og 2025, og det er ikke regulert.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 290 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter §8-1 skal styret bestå av én styreleder, to til fire styremedlemmer og ett til to varamedlemmer.

Dagens styre består av styreleder Ove Tysnes, styremedlemmene Karl Henrik Lie Asmussen, Christopher Greiner og Jonny Rehmbrandt, samt varamedlem Lasse Alver.

Følgende medlemmer er på valg:

- Karl Henrik Lie Asmussen (ønsker ikke gjenvalg)

- Christopher Greiner (ønsker gjenvalg)

- Lasse Alver (ønsker gjenvalg)

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til de ledige vervene:

- Christopher Greiner – styremedlem

- Lasse Alver – varamedlem

Valgkomiteen vil takke styret for god tilrettelegging av komiteens arbeid. Det er ikke mottatt forslag til kandidater utover sittende styre, og de innstilte kandidatene er derfor rekruttert herfra. Det er imidlertid anledning til å fremme benkeforslag på årsmøtet.

Innstilling
Styret innstiller følgende kandidater til de ledige vervene:

- Christopher Greiner – styremedlem

- Lasse Alver – varamedlem

- Petter M. Schøyen - varamedlem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christopher Greiner (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christopher Greiner

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Alver (37 stemmer)
Petter M. Schøyen (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lasse Alver
Petter M. Schøyen

7. Individuell måling av forbruk for radiatorvarme

Fremmet av: Mette Røn og Ole-Gerhard Røn

BAKGRUNN FOR FORSLAGET
Denne saken har vært nedstemt ved tidligere årsmøter. Basert på styrets erfaringer med hvorfor saken har blitt nedstemt tidligere år, behandler dette forslaget kun radiatorvarme, og ikke varmtvann. Siden radiatorvarme dekker ca 80% og vanlig varmtvann kun 20% av kostnadene er det naturlig å fokusere på
radiatorvarme. Siden forbruk av varmtvann også i stor grad avhenger av hvilken etasje leiligheten ligger i, er det mest rettferdig at kostnaden til varmtvann fordeles som i dag.

Kostnader for å iverksette måling av forbruk av radiatorvarme, er relativt grundig redegjort av styret i fjorårets forslag. Der står det at priser styret mottok av EcoGuard ved siste årsmøte er at installasjon av måler på radiator er ca. 1.100 - 1.600 kr per seksjon. Dette avhenger av antall radiatorer i seksjonen. Sameiet betaler da for installasjonen av innsamlingssystemet på ca. 80.000.

Kostnadene for avregning er ca kr 200 pr år (avregning en gang i året).

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**

V E D T E K T E R

for

Karenslyst Plass Boligsameie, org. nr. 989 838 164

Vedtatt på årsmøte 24.04.18 iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65,
og erstatter tidligere vedtekter fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøte 28.april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Karenslyst Plass Boligsameie, med adresse Messepromenaden 2-10. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.03.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 170 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3, bnr. 643 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkonger er inkludert i boligseksjonene.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Boder i kjeller
- Terrasser på bakkenivå

Terrasser og balkonger som ligger på/over eiendom gnr, 3, bnr. 612, disponeres eksklusivt av den tilliggende boligseksjon.

(3) Hver bolig har rett til 1 stk. sportsbod, evt. sportsbod kombinert med klesbod, som er plassert innenfor eiendommen eller i det underjordiske anlegget beliggende under eller ved sameiets eiendom.

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

(5) Sameiet har rett og plikt til å være medeier i Sjølyststranda Driftssameie (SDS) og Sjølystranda Garasjesameie (SGS), sammen med de øvrige boligselskapene på Sjølyststranda.

Sjølyststranda Driftssameie, gnr 3, bnr 417, eier utearealene i byggeprosjektet Sjølyststranda og miljølokket over E 18. Driftssameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av nevnte eiendommer. Sjølystranda Garasjesameie, gnr. 303, bnr 1, eier underjordisk anlegg med garasjeplasser, boder, tekniske rom med mer.

Sameiet er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av driftssameiets kostnader til drift og vedlikehold av utearealet og miljølokket. Sameiet er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av garasjesameiets kostnader til det underjordiske anlegget.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger og tilleggsdeler (boder og terrasser) er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Begrensningen på korttidsleie gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt, reklame o.l. for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Balkonger skal brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

(7) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, herunder regler vedrørende åpningstider med mer for næringsvirksomheten i sameiets næringsseksjon.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering - Sjølyststranda Garasjesameie

Enkelte seksjoner har garasjeplasser i Sjølyststranda Garasjesameie.
Bruksretten til parkeringsplassene er tinglyst på eierseksjonene, slik at disse følger leilighetene ved salg. Bruksretten kan kun overdras sammen med en seksjonen, eller til andre seksjonseiere eller andelseiere på Sjølyststranda.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

(12) Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

(13) Seksjonseiere som har bod i garasje sameiets underjordiske anlegg skal for egen regning sørge for renhold og annet vedlikehold av egen bod, herunder evt. vedlikehold og utskifting av lås til boden.

(14) Seksjonseiere som disponerer terrasser/balkonger beliggende på/over gnr 3 bnr 612 har samme ansvar for vedlikehold som om de nevnte arealer utgjorde tilleggsdeler.

(15) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle

seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

(6) Sameiet har ikke ansvar for vedlikehold og utskifting av membran som ligger i grunnen over det underjordiske anlegget tilhørende Sjølyststranda Driftssameie og Sjølyststranda Garasjesameie, men driftssameiet og garasjesameiet har rett til å benytte adkomst over Sameiets eiendom for å utføre nødvendig vedlikehold m.m. på driftsameiets og garasjesameiets eiendom samt membran som ligger på Sameiets eiendom.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Alle kostnader som følger av sameiets forpliktelser i forhold til Sjølyststranda Driftssameie og Sjølystranda Garasjesameie utgjør en del av sameiets felleskostnader

Seksjonseiere som har ervervet evigvarende bruksrett til parkeringsplass i driftsselskapets eiendom, vil bli belastet drifts- og vedlikeholdskostnader for egen/egne p-plass(er). Sjølyststranda Garasjesameie innkrever disse kostnadene.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Av sameiets kostnader til fjernvarme skal 50% fordeles likt mellom seksjonseierne og 50 % fordeles etter sameiebrøken. Dersom fjernvarmen erstattes som energikilde for vannbåren

oppvarming og varmt tappevann, skal den samme kostnadsfordeling gjelde for den nye energikilden.

(4) Kabel-TV fordeles likt mellom seksjonseierne.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer. Det skal velges ett til to varamedlemmer

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(3) Med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet, skal styrets leder representere sameiets eierinteresser i Sjølyststranda Driftssameie og Sjølystranda Garasjesameie, herunder avgi stemme på vegne av sameiet på driftsselskapets og garasjesameiets årsmøte. Er styrets leder forhindret fra å møte på Sjølyststranda Driftssameie og Sjølystranda Garasjesameie årsmøte, kan styret velge et annet medlem til å representere sameiet på den aktuelle årsmøte.

Styret kan velge ett styremedlem eller varamedlem som representerer sameiet i Sjølyststranda Driftssameie og/eller Sjølystranda Garasjesameie.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver bolig- og næringsseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Karenslyst Plass Sameie
Messepromenaden 10, 0279 Oslo

TRIVSELSREGLER

Sist tilpasset og vedtatt på ordinært sameiermøte 29. april 2020.

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvilken utfoldelse vi selv kan tillate oss, og i hvilke tilfeller vi kan påtale andre beboere for deres handlinger.

3. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 08:00. Ingen boring, hamring eller saging i egen eierseksjon på søndager, og ikke før kl. 12 på lørdager. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles. Innredningsarbeider bør ungås på sen kveld og natt.

Skrot, pappesker og lignede bør ikke over tid oppbevares på terrassene. Husk at terrassen er vårt „ansikt" overfor naboer. Det er ikke tillatt å riste tepper, ryer, sengetøy og lignende over rekkverk på balkonger eller ut av vinduer. Tørking av tøy på terrasser bør unngås.

4. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund og katt skal alltid føres i bånd på sameiets område, skilting på uteområdene må respekteres. Støy og lukt som følge av husdyrehold vil påtales dersom det er til sterk sjenanse for naboer.

5. BLOMSTER PÅ TERRASSER

Blomsterkasser og eventuelt andre blomster på balkong/terrasse bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på naboens balkong/terrasse. Blomsterkasser må ikke henges på utsiden av rekkverket.

6. SPRINKLERANLEGG PÅ BALKONGER/TERRASSER

I følge brannforskriftene må alle balkonger/terrasser som er innglasset ha montert sprinkleranlegg.

7. FASADE

For å bevare en enhetlig fasade, er det i samarbeid med arkitekten bestemt følgende vedrørende solavskjerming. Det kan monteres screenduk, farve på duken er nr 922 046.

Det er ikke tillatt å montere markiser utenom i helt spesielle tilfeller, og da etter godkjenning fra styret. Duken skal ha samme farvekode som screenduken.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen er ikke tillatt.

9. GRILLING

Elektrisk- og gassgriller kan brukes så lenge røyk og matos ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt pga lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

10. HOVEDINNGANGER; TRAPPER OG GANGER

Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Sykler og barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangen, men på separate oppstillingsplasser og boder i 1. Etasje og 1U, eller på beboerens egen parkeringsplass i garasjen.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappegangen bør ikke benyttes. Eventuelt utsmykning utenfor inngangsdøren kan kun skje etter overenstemmelse mellom alle beboere som deler flaten for inngang til sine leiligheter, og gjøres for sameierens regning og risiko.

11. POSTKASSER

Postkassene tilhører fellesområdet og skal se ryddige og ordentlige ut. Både eiere og leietakere må merke sine postkasser med standard postkasseskilt 93x58 mm. Visittkort, håndskrevne papirlapper og lignende godtas ikke. Skilt kan om ønsket bestilles gjennom styret. Dersom beboer innen rimelig tid ikke setter opp postkasseskilt, vil skilt bli bestilt av styret og fakturert beboer.

12. BOD

Hver eier har en låsbar bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller noe som avgir lukt i boden. Eierne frarådes sterkt å oppbevare verdigjenstander (inkl. portåpner og/eller nøkler til leiligheten) i bodene.

13. TAKTERRASSEN

Terrassen er tilgjengelig for alle beboere mellom kl. 8.00 og kl.22.00.
Brukerne bes vise hensyn til naboene og ikke støye eller spille høy musikk. Det kan ikke settes opp parasoller eller annet som kan blåse bort eller forårsake skade. Alle må holde orden, rydde og ikke legge eiendeler igjen på terrassen. Private møbler må ryddes inn når de ikke er i bruk. De må ikke bli stående over natten. Ikke kast søppel, papir eller lignende, benytt søppelkasser for småsøppel. Av hensyn til brannfare er det ikke tillatt å grille på terrassen. Det er ikke tillatt med private selskap på terrassen. Barn må alltid ha følge med voksne.

14. GARASJE

Flere av parkeringsplassene er trange. Vis hensyn og parker så nær stolpene som mulig for å gi god plass mellom bilene. Man manøvrerer best ved å rygge inn på plass.

Det er ikke anledning til å benytte garasjeanlegget til vasking av biler.

Garasjen skal alltid holdes låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende komme rinn i garasjeanlegget. Kjør aldri ut før du ser at porten er lukket.

15. FLYTTEGEBYR

På grunn av ekstra slitasje på heiser, dører og korridorer ved flytting innkreves det et flyttegebyr ved innflytting.

16. AVFALLSHÅNDTERING – KILDESORTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastluker. Husholdningsavfallet må kildesorteres på følgende måte: BLÅ POSE: Alle typer plast og isopor. GRØNN POSE: Kun matavfall

HVIT POSE (eller handleposer): Restavfall. Blå og grønne poser finner du i de fleste dagligvare-forretninger. Ikke fyll posene for fulle. De må falle ned i oppsamlingstanken av egen tyngde.

Egne containere for papp og flasker/hermetikkbokser står ved garasjeinngang til U1. Alt annet avfall må leveres til kommunens miljøstasjoner. Henstiller alle til å være med å holde det rent og ryddig i nabolaget.

17. TRIVSELSREGLER OG ANSVAR

Sameierne er ansvarlige for at trivselsreglene følges i hans/hennes husstand, også de personer sameieren har gitt adgang til bolig eller eiendom forøvrig.

Dersom det oppstår skade som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet, vil sameier være erstatningspliktig. Styret kan i slike tilfeller innføre strakstiltak og kan bringe saken opp på neste sameiermøte.

Karenslyst Plass Sameie

BESTILLINGSSKJEMA FOR BEBOER NAVN
- på postkasser og ringetablå

Bestillingsskjemaet kan leveres til styret i Karenslyst Plass Boligsameie i styrets postkasse eller til forretningsfører:

S5635 Karenslyst Plass SE
V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Faks: 22 86 59 76

Bestilling av skilter og endring av ringetablå er gebyrbelagt med kr 800,-

Leilighetsnr._____

Tekst på **postkasseskiltet:**

Linje 1															
Linje 2															
Linje 3															
Linje 4															
Linje 5															

Mellomrom og eventuelle punktum eller komma er også en rute.

Størrelse postkasseskilt: (93 x58) mm.

Leilighetsnr._____

Tekst på **ringetablå:**

Mellomrom og eventuelle punktum eller komma er også en rute.

Maks antall bokstaver inkludert punktum og /eller komma er 16, som vist her.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LPO Arkitekter AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Dato: 09.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-306 Saksbeh: Nina Marie Fjose | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 154

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at mangler av mindre vesentlig betydning oppgitt i kontrollerklæringer ved søknad om midlertidig brukstillatelse nå er utført.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

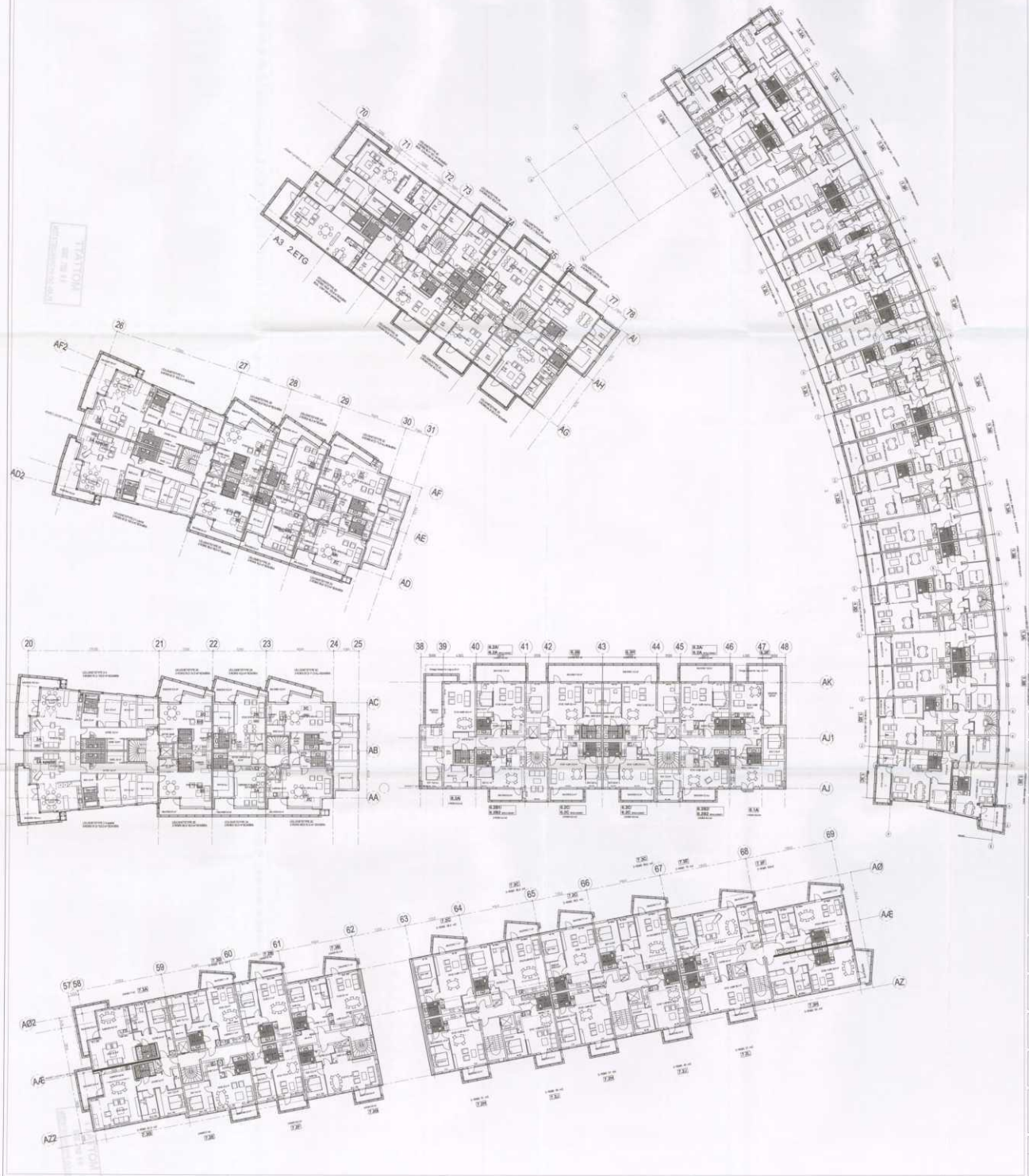
Sluttrapport for avfallshåndtering er ennå ikke behandlet. Tilleggsdokumentasjon som beskrevet i brev av 31.07.2013 må sendes Plan- og bygningsetaten snarest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.08.2013 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO



SJØLYSTSTRANDA BOLIGER

RAMMESØKNAD

A-A0-1-0020 C 08

SJØLYSTSTRANDA

VEIDEKKE ASA

LPO arkitekter & design

4B Arkitekter as

TECHNO CONSULT

ITECH AS

E-19

OVERSIKTSPLAN
PLAN 2

14146	09.09.2002		1:200
	A-A0-1-0020		C 08

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.06.2026
Kunde: Isabel Limi
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534954
Deres ref: 9287146

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 3, BNR. 643.

Vi viser til bestilling av 15.06.2026 for eiendom gnr. 3, bnr. 643.

GNR. 3 BNR. 643

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.03.2006.

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

1717 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

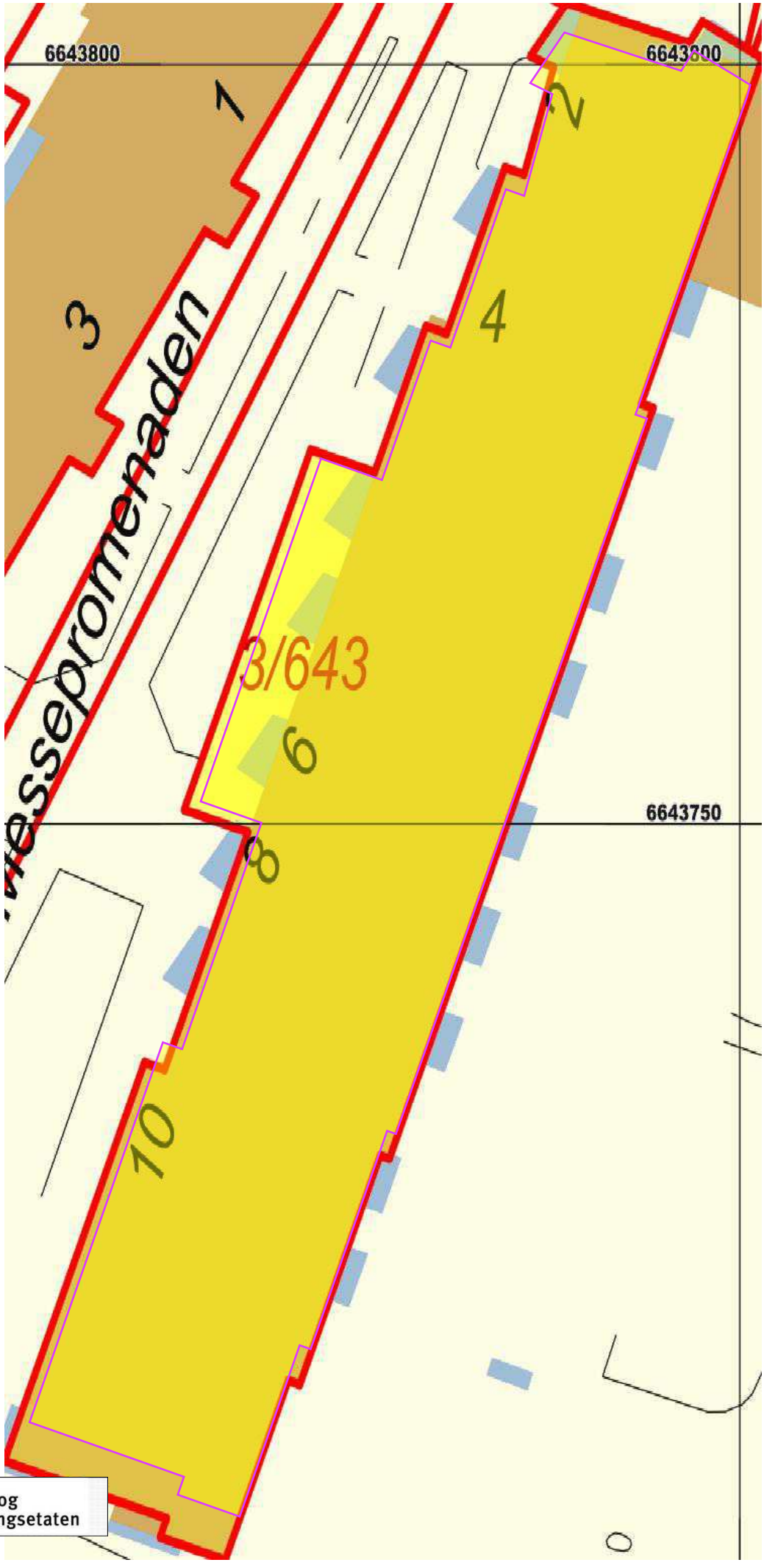
Kristin Tveit
Seksjonsleder

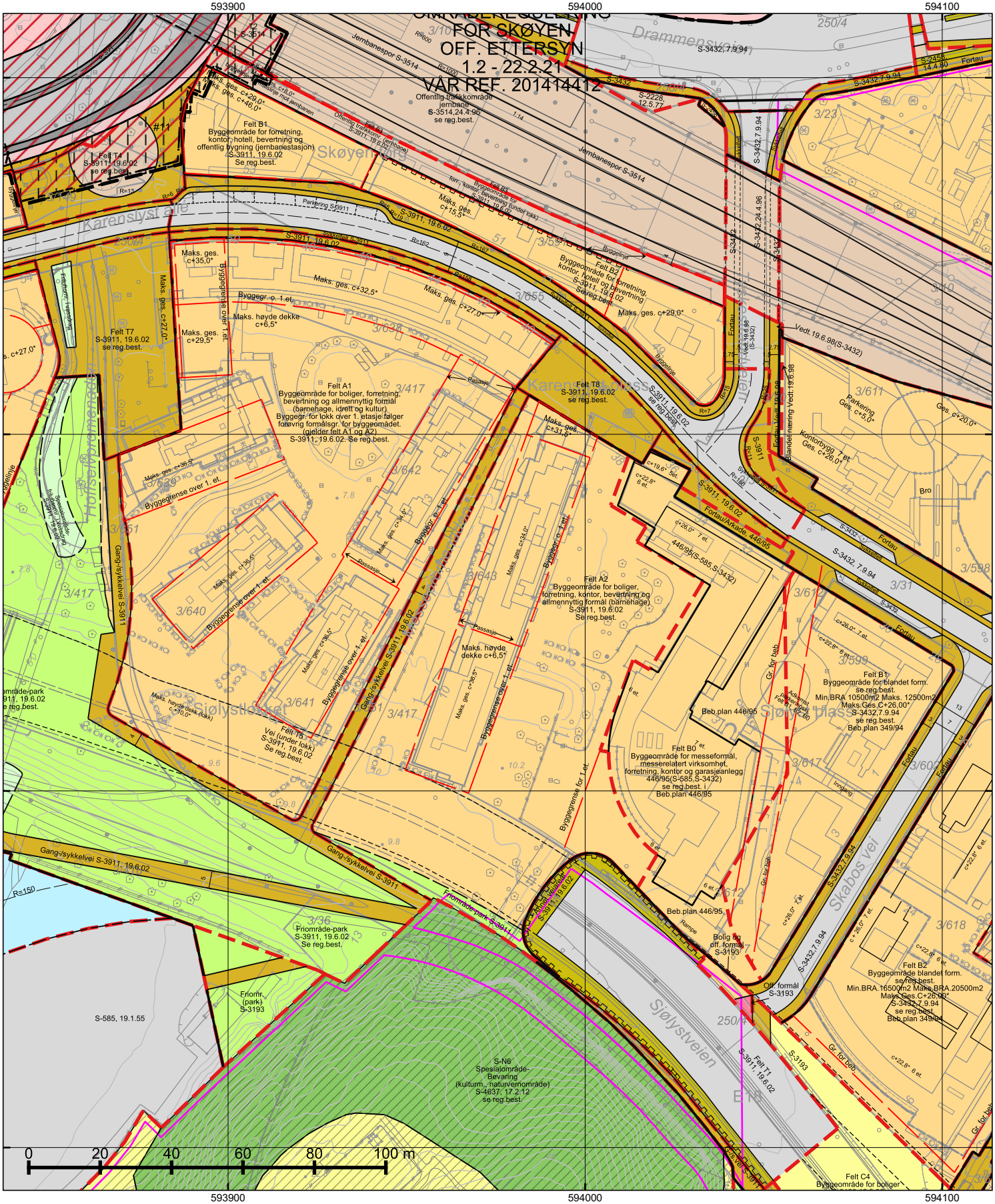
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


6643800
6643800
6643750
1
2
3
4
6
8
10
3/643
wesspromenaden
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

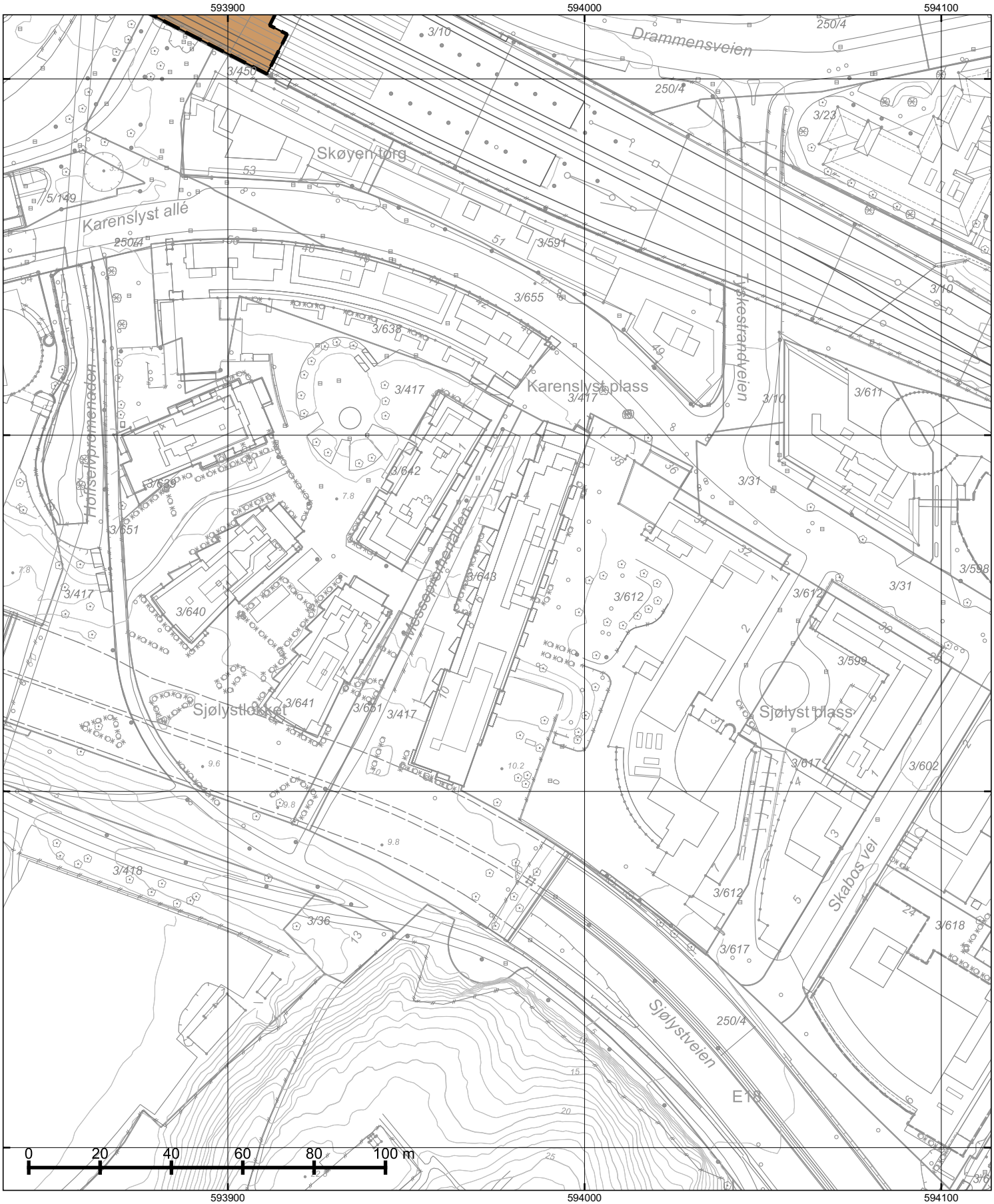
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159431/ 86534954
Deres ref.:
Adresse: Messepromenaden 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/643

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

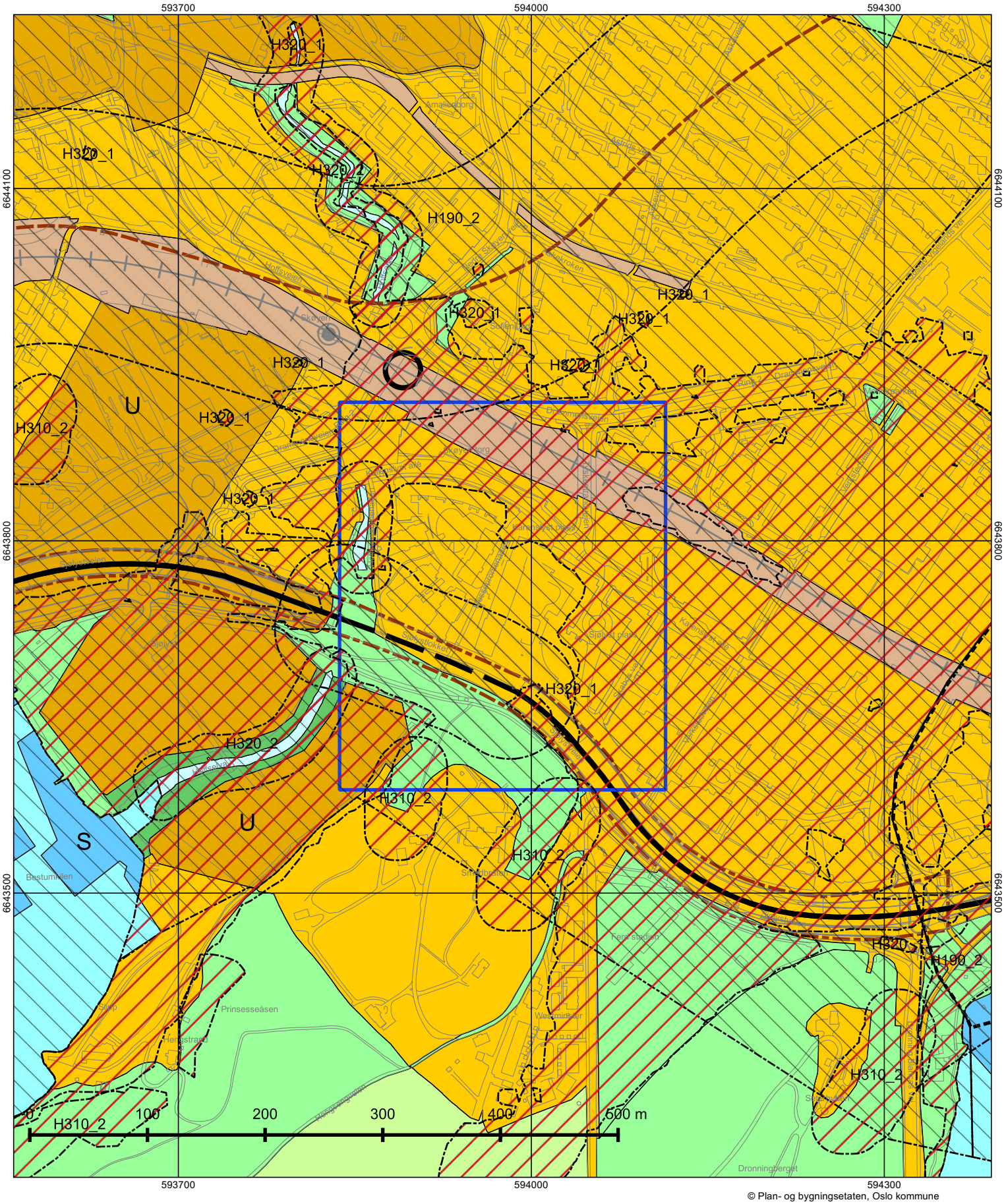
PlottID/Best.nr: 159431/ 86534954
Deres ref.:
Adresse: Messepromenaden 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/643

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159431/86534954
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.

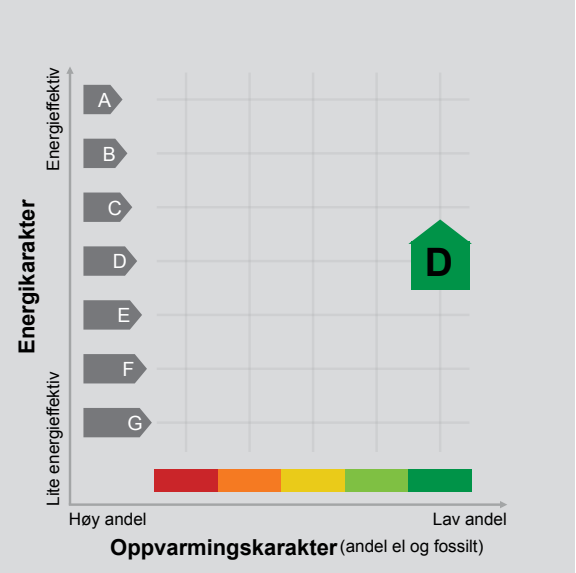
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0279
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	643
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81736960
Merkenummer	Energiattest-2025-230055
Dato	13.12.2025
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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Messepromenaden 2, 0279 Oslo
Gnr. 3, Bnr. 643, Snr. 20, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260210

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Isabel Limi

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 930 38 536

E-post: isabel.limi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
