PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

GAUPEFARET 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest forside

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

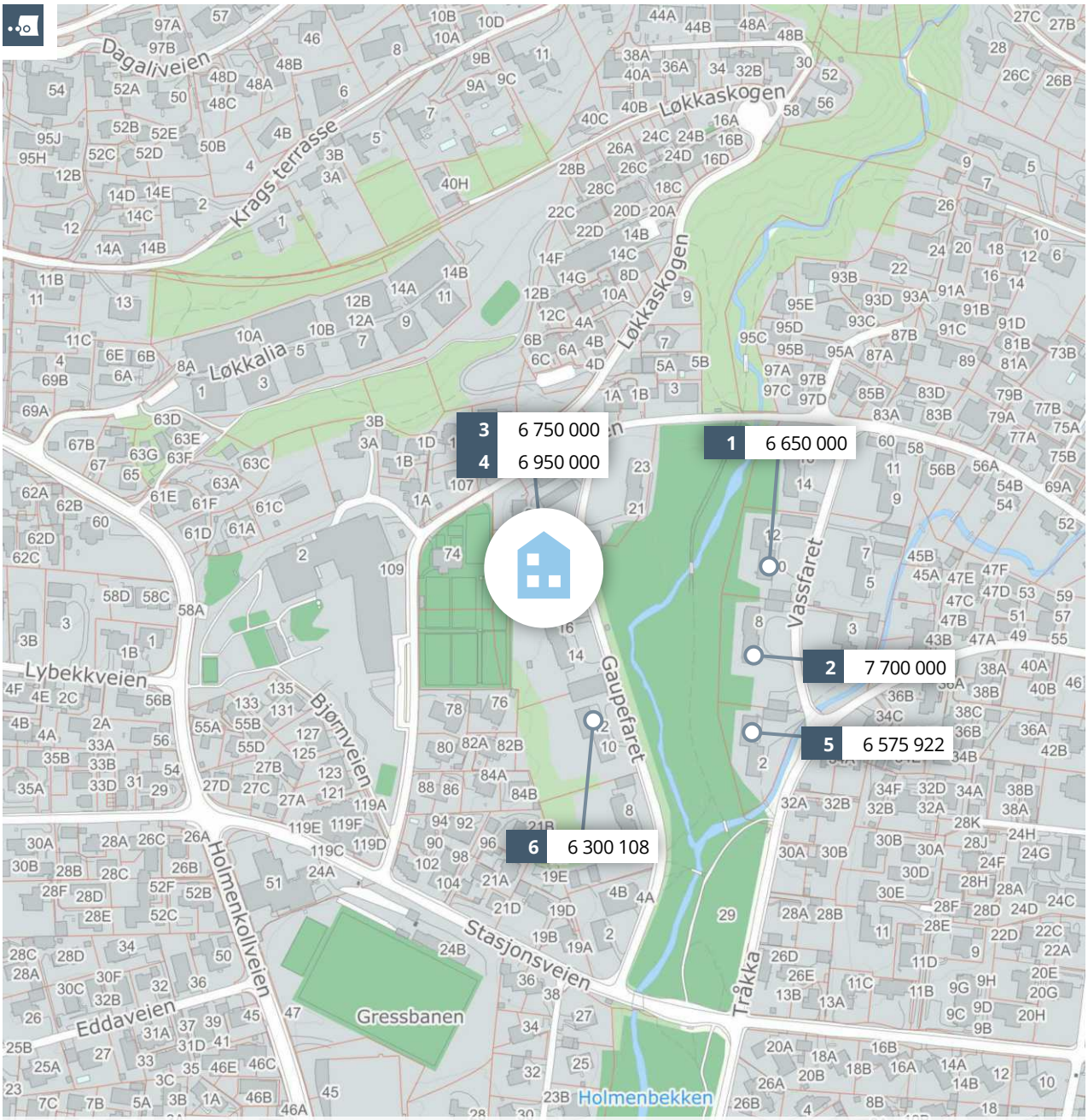
Tegninger

Utvidet baderom

Reguleringskart

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAUPEFARET 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 29.05.2025

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: Pål Arild Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gaupefaret 18, 0773 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 33 BNR 2108 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LØKKASKOGEN

Verdivurdert til

6 590 000

0	6 590 000	90 274
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	3 679
Formue	10 626
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vassfaret 10 74 m² 1952 3. etg 2 sov	10.10.2023	6 800 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**89 865**
2 Vassfaret 6 83 m² 1953 3. etg 3 sov	27.05.2025	7 700 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**92 771**
3 Gaupefaret 18 74 m² 1953 1. etg 3 sov	30.04.2024	6 800 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**91 216**
4 Gaupefaret 18 74 m² 1953 1. etg 3 sov	22.03.2025	6 790 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**93 919**
5 Vassfaret 4 75 m² 1952 2. etg 3 sov	12.07.2024	6 700 000	**6 500 000**	75 922	6 575 922	**87 679**
6 Gaupefaret 12 73 m² 1953 2. etg 3 sov	08.05.2024	6 400 000	**6 200 000**	100 108	6 300 108	**86 303**

Velkommen til Gaupefaret 18 - en tiltalende og usjenerende leilighet på Holmen!

Leiligheten ligger fint til med heldig intern beliggenhet uten direkte innsyn, som gir den en behagelig atmosfære. Leiligheten har blitt totalt oppusset fra år 2015/16 og fremstår som innflytningsklar, med bla. nyere, utvidet baderom, nydelig kjøkken og overflater.

Med sine få trappetrinn fra inngangspartiet passer den utmerket for deg som ønsker en praktisk og enkel bolighverdag, men samtidig slippe følelsen at du bor på bakkeplan. Herfra er det kort vei til rekreasjonsmuligheter, året rundt!

Leiligheten har garasjeplass i rekke med el-bil ladestasjon, usjenert solrik balkong, 2 store boder og romslig planløsning. Videre er det 2 store soverom, peis og lekre fargevalg.

Her kan du trygt flytte rett inn!

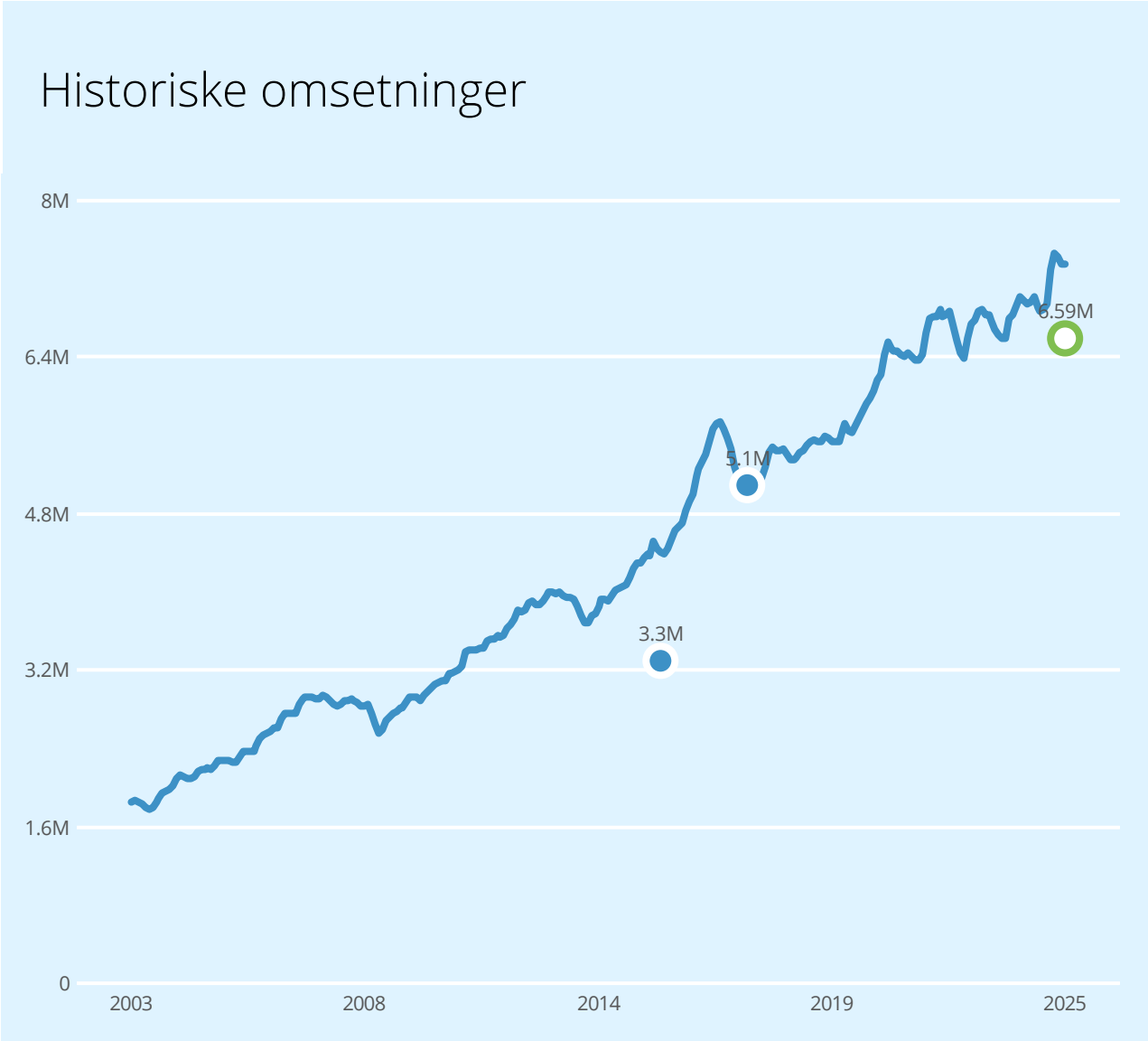
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.10.2017	31.10.2017	19.12.2017	5 000 000	4 950 000	148 100	5 098 100	2
28.08.2015	18.09.2015	16.11.2015	3 390 000	3 300 000	0	3 300 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i LØKKASKOGEN grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

16.4M
16.0M
15.6M
15 222 000 Prisantydning i snitt
14.8M
14.4M
14.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

79
dager

Leiligheter solgt i LØKKASKOGEN grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

8.5M
8.1M
7 742 000 Salgspris i snitt
7 202 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.5M
6.1M

Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 7.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

94 347 LØKKASKOGEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

91 168 Vestre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

90 274 Gaupefaret 18 Totalpris 6 590 000

Gaupefaret 18
0773 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1952
BRA: 94 m^2
BRA-i: 73 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	9	2	1

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Gaupefaret 18
0773 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31920

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator er tilkoblet felles luftesjakt.
Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak avtrekk

Frakoble kjøkkenventilator fra felles ventilasjonssjakt.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte er ført inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon.
Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Frakoble/demontere mekanisk avtrekksvifte og montere ventil.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

1 vindu er datert 1995. 2 vinduer er datert 1986. 2 vinduer med ukjent alder. Koblet vindu fra byggeår.
Balkongdøren er datert 1995. Entredør med ukjent alder. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Entredør med manglende merking (lyd- og brannklassifisering) gis TG-2.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter, ujevnheter og "knirk" ble registrert.
Lokale avvik er målt opp til 10 mm. Totale avvik er målt opp til 15 mm.
"Knirk" og oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Ventilasjon

Oppsummering

Deler av boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Bedring av ventilasjon.

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Sprukket gulvflis ved rørkasse gis TG-2.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Gulvoverflater med normal elde og slitasje. TG-1. Ujevne overflater i entrè/gang. Deler av fotlist tilknyttet 1 soverom med manglende overdekning. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Oppgitte avvik må påregnes utbedret.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Løs puss, samt riss/sprekker under vindu tilknyttet soverom ved stue.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Innerdør tilknyttet 1 soverom med skjevheter, samt at det er skade i dørblad.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Utbedre overnevnte avvik.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Tidligere tilstandsrapport opplyser at ny peisovn ble montert i desember 2015.
Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
26.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nikolai Norman Andersen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Lopez Elena Gimenez**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 19.05.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gaupefaret 18, 0773 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	33	Bruksnr:	2108	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1952** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Betongkonstruksjon med pussede og malte flater. Saltak i treverk, tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med trapp i støpt terrazzo.

Tomtestørrelse: 1547.8 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	7	0	7	0	0
1. etasje	81	73	0	8	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	**94**	**73**	**13**	**8**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	73	73	0	Entrè/gang, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.	
Totalt m²	**73**	**73**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 6 m2, samt en loftsbod på 7 m2 (gulvareal ca. 18 m2). Arealene er tatt med i BRA-e. Bodene ble påvist av eier.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Innvendige persienner. Størrelse: 8 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og tofløyet balkongdør med 2 og 3-lags glass og trekarmer. Malt entredør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
1 vindu er datert 1995. 2 vinduer er datert 1986. 2 vinduer med ukjent alder. Koblet vindu fra byggeår. Balkongdøren er datert 1995. Entredør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

1 vindu er datert 1995. 2 vinduer er datert 1986. 2 vinduer med ukjent alder. Koblet vindu fra byggeår. Balkongdøren er datert 1995. Entredør med ukjent alder. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Entredør med manglende merking (lyd- og brannklassifisering) gis TG-2.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter, ujevnheter og "knirk" ble registrert.
Lokale avvik er målt opp til 10 mm. Totale avvik er målt opp til 15 mm.
"Knirk" og oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Peisovn med glassplate i front.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-IU

Tidligere tilstandsrapport opplyser at ny peisovn ble montert i desember 2015.
Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

IKEA kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp.

Tidligere tilstandsrapport opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2016. Eier opplyser at ny platetopp er montert i 2025.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk TG-3

Kjøkkenventilator er tilkoblet felles luftesjakt.
Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak avtrekk

Frakoble kjøkkenventilator fra felles ventilasjonssjakt.

Utbedringskostnader avtrekk	**Under 10 000**

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommet ble utvidet og pusset opp i 2015.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommet ble utvidet og pusset opp i 2015.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system bak vaskemaskin på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Nisje bak kjøkkeninnredning.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Deler av boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedring av ventilasjon.

6.12 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere tilstandsrapport opplyser at baderommet ble utvidet og pusset opp av fagfolk i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Sprukket gulvflis ved rørkasse gis TG-2.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Synlig klemt membranløsning i hovedsluk under baderomsinnredning, samt oppbrett ved dørterskel. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, speilskap med integrert belysning, baderomsinnredning med høyglans fronter og overliggende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-3**

Mekanisk avtrekksvifte er ført inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon. Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Frakoble/demontere mekanisk avtrekksvifte og montere ventil.

Utbedringskostnader ventilasjon	**Under 10 000**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-1**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Godkjent søknad om ombygging og utvidelse av baderom er datert 19.11.2015.

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat og parkett.

Tidligere tilstandsrapport opplyser at nye gulv ble lagt i 2015/2016.

Oppsummering av øvrig TG-2

Gulvoverflater med normal elde og slitasje. TG-1. Ujevne overflater i entrè/gang. Deler av fotlist tilknyttet 1 soverom med manglende overdekning. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgitte avvik må påregnes utbedret.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig TG-2

Løs puss, samt riss/sprekker under vindu tilknyttet soverom ved stue.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.15 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.16 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober med speildører.

Oppsummering av øvrig TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.17 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Tidligere tilstandsrapport opplyser at nye innerdører ble montert i 2015.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Innerdør tilknyttet 1 soverom med skjevheter, samt at det er skade i dørblad.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnte avvik.

6.18 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Panelovner med termostat.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Downlights på bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.20 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.21 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250116

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nikolai Norman Andersen	Lopez Elena Gimenez

Gateadresse
Gaupefaret 18

Poststed	Postnr
OSLO	0773

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 125250116

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en flis ved et hjørne på badet som er kuttet for tilpasning og har fått en mindre sprekk som følge av dette. Dette er en ren kosmetisk detalj som har vært slik i flere år uten å forårsake noen problemer.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet ble totaloppuset av forrige eier i 2016 i regi av DeLilla. Badet ble også utvidet (Etter godkjenning fra Plan - og bygningsetaten).

Arbeid utført av: Rørmontasje AS

Filer

Tillatelse_utvidet_badrom_gaupefaret18.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, badet ble totaloppusset av DeLilla i 2016, noe som inkluderte nytt tettesjikt/membran og oppgradering av sluk etter gjeldende standarder.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, utvidelsen av badet ble godkjent av Plan- og bygningsetaten før arbeidet ble utført. De nødvendige tillatelser ble innhentet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært observert enkelte kre på bad og loft tidligere. Observasjonene har vært sjeldne og ikke sjenerende. Ingen nye observasjoner den senere tid.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250116

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lastbalansert Zaptec-lader med egen betalingsløsning i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2022: Montert porttelefon med video. 2020: Montert elbilladere i garasjer. 2019: Sikring av alle vinduer på vinterhager 2017: Drenert bygg og hage. 2017: Fasaderehabilitering. 2017: Asfalt, beleggningsstein, kantstein, kjellertrapp, blomsterbed. 2017: Malt vinduer. 2017: Byttet vann- og avløpsrør fra kum nr. 18 til gate/kommunalt nett.

Arbeid utført av: Diverse i regi av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus/gnager var i en bil i en garasje i rekke nord i 2018. Har hatt utplassert kasser med gift rundt garasjene. Ikke observert siden da og ingenting funnet i fellene. Sameiet har senere avsluttet tiltaket.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250116

Tilleggskommentar

Leiligheten ble totaloppusset av forrige eier i 2016, sannsynligvis i regi av DeLilla som også sto for baderomsrenoveringen. Oppussingen omfattet hele leiligheten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250116

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nikolai Norman Andersen	7e0251713a5cbe1df82b89 4d83e5c22531e52044	19.05.2025 17:27:27 UTC	Signer authenticated by One time code

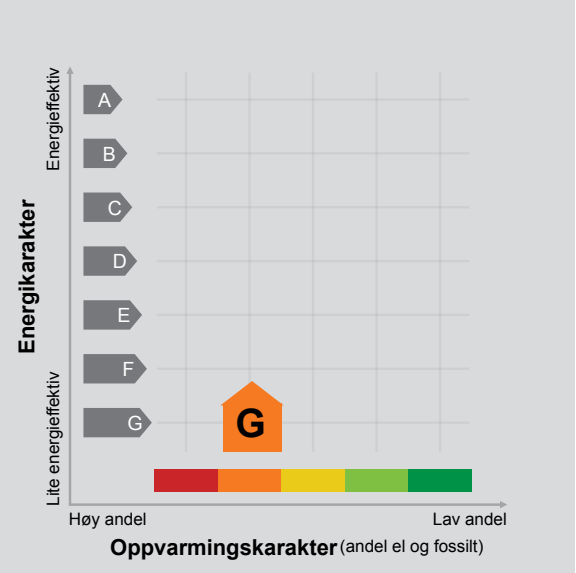
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elena Lope	ab6ce21f225212f724a108 2223ea5b2431d0742a	19.05.2025 17:29:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250116

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gaupefaret 18
Postnummer	0773
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2108
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81256985
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-122588
Dato	19.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 14 036 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 771 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Etterisolering av kjellervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET GAUPEFARET 18 - 22

Sameiene gnr. 33 bnr. 1275, 2107 og 2108.

§ 1

Eiendommen gnr. 33 bnr. 2107 Gaupefaret 22 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de 6 eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Eiendommen gnr. 33 bnr. 2108 Gaupefaret 18 og 20 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de 12 eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Eiendommen gnr. 33 bnr. 1275 i Oslo ligger i sameie mellom de som til enhver tid er eiere av eierseksjoner i gnr. 33 bnr. 2107 og 2108. For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk basert på de enkelte bruksenheters areal, 72/1500 for seksjoner med små leiligheter og 89/1500 for seksjoner med store leiligheter.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

De overnevnte sameier skal administreres under ett som om de var ett sameie.

Eiere av seksjoner har rett og plikt til å være medeiere i sameiet.

§ 2

Hver av eierne har eksklusiv disposisjonsrett over sin egen leilighet, med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter, de husordensregler og de bestemmelser for øvrig som sameiermøter fastsetter.
Leilighetene kan kun benyttes til beboelse.
Det er inngått avtaler med enerett for de enkelte seksjonseierne til bruk av bestemte boder og bestemte garasjer og om anvendelse av vaskeriet. Disse avtaler er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det. Videre har hver leilighet eksklusiv disposisjonsrett til en nærmere angitt garasje i sameiets fellesanlegg

§ 3

Skader på eiendommen som er påført ved uaktsom eller forsettlig handling fra seksjonseier, dennes husstand, leietaker eller andre personer seksjonseier har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren å erstatte.

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for sameiets kostnader etter fordeling i henhold til §4. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameierbrøken, Ufr. § 24 Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997).

§ 4

Verdiavhengige kostnader - slik som eiendomsskatt, forsikring, renter og avdrag på felleslån og liknende, fordeles etter sameiebrøken.

Verdiuavhengige kostnader - slik som vann- og avløpsavgift, feieravgift, renholds avgift, felles elektrisk gårdsstrøm, godtgjørelse til forretningsfører og vaktmestertjenester, utvendig vedlikehold, vedlikehold av felles uteareal samt administrasjon fordeles likt på hver av seksjonseierne.

Seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at forsikringspremier må forhøyes, må selv betale merutgiftene.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier (e).

De kalkulerte utgifter fordeles på sameierne med et fast beløp som betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Beløpet fastsettes på grunnlag av driftsbudsjettet ved hvert års begynnelse med eventuell justering ved årets sameiermøte.

§ 5

Den enkelte selveier kan fritt selge og leie ut sin leilighet. Ved overdragelse skal Styret godkjenne kjøper/leietaker og informere de øvrige sameiere. Styret kan ikke uten saklig grunn nekte å godkjenne ny selveier/leietaker. Ved salg og utleie av leilighet plikter eieren å sørge for at den nye eier/leieboer på forhånd skriftlig blir informert om vedtekter, husordensregler og forpliktelser som til enhver tid gjelder for sameiet. Eieren er ansvarlig for eventuelle overtredelser og skal gi Styret melding om utleie.

§ 6

Sameiermøtet (årsmøtet) er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere. Hver seksjonseier har 1 stemme.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Årsmøte skal behandle:

1. Årsrapport fra Styret.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer, valg av varamenn til Styret, samt valg av revisor.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Beslutninger på årsmøtet fattes ved simpelt flertall. For beslutninger om ekstraordinære påkostninger som vil påføre den enkelte eier utgifter eller ansvar for felles lån over kr. 10.000,- kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. For beslutninger som påfører den enkelte eier utgifter eller ansvar for felles lån over kr. 20.000,- kreves 5/6-dels flertall av de avgitte stemmer.

For beslutninger om vedtektsendringer kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer, dessuten må minst 9 av sameierne avgi stemmer.

På sameiermøtet kan det avgis en stemme for hver eierandel.
Fullmektig kan oppnevnes ved skriftlig fullmakt innlevert til Styret ved møtets begynnelse.

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når Styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 8

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet blant seksjonseierne, og som skal bestå av 3 medlemmer samt et varamedlem.

Funksjonstiden for Styret med varamedlem er ett år. Gjenvalg er tillatt.

Styret står ansvarlig for forvaltning og sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og sørger sammen med denne for ansvarlig regnskapsførsel.

§ 9

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og å påse at alle sameiets kostnader blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp som seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes etter § 4.

§ 10

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser i henhold til disse vedtekter gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven om sikkerhet for felleskostnader. Sameiet har lovbestemt panterett i hver seksjon med et beløp svarende til ett grunnbeløp (1G).

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier gjør seg skyldig i gjentatt grovt mislighold av sine forpliktelser overfor de øvrige eierne eller overfor sameiet, kan årsmøtet kreve at seksjonen overdras og fraflytting skjer.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 12 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

§ 13 Habilitetsreglene

Habilitetsreglene for styremedlemmene er inntatt i Borettsloven § 8–14. og Eierseksjonsloven § 42. Av lovbestemmelsene fremgår det at et styremedlem ikke må delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14 Myndighetsmisbruk

Eierseksjonsloven § 32 har en bestemmelse om mindretallsvern. Av denne bestemmelsen fremgår det at det ikke kan treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

§ 16 Vedlikeholdsansvaret

§16.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusruter (også utskifting av ruter), innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikrings boks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, balkong/terrassevindu, utgangsdør til -og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

§ 16.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til fellesarealene påhviler sameiet.

§ 17 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer, balkongdør, terrassevinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 18 Sameiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand, eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

§19 Byantikvarens Gule liste

Sameiets eiendom står på Byantikvarens Gule liste, det vil si at vi bor i blokker som er bevaringsverdige. Derfor er fasadeendringer ikke tillatt, med mindre det skjer i overensstemmelse med styret, Byantikvar og Plan- og bygningsetaten. Alle slike endringer krever tillatelse fra samtlige overnevnte, etter skriftlig søknad. Styret søkes først.

Med fasadeendringer menes endringer av eksisterende dør- og vinduåpninger, endringer av eksisterende sprosser på vindusflater, innsetting av hagedører, innsetting av overlysvinduer, innsetting av kjellervinduer, montasje av markiser, endringer og/eller ombygginger av utvendige trapper og fasadetilsluttende hageskiller, samt endringer av farger på dører, vinduer og murte flater
Den enkelte seksjon må forvalte fellesareal som felles, og ivareta felles interesser og forhindre privatisering/beslaglegning uavhengig arealstørrelse

§ 20

Forøvrig gjelder bestemmelser i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 samt annen relevant lovgivning.

Sameiets vedtekter er revidert og vedtatt på sameiermøte 18.04.2017. Disse er gjeldende inntil de revideres på nytt.

Husordensregler for Sameiet Gaupefaret 18-22

Disse husordensreglene er vedtatt i Sameiermøte 18.04.2017, og erstatter husordensreglene av 06.07.1983 og 12.06.1996, Disse er gjeldende fra 01.05.2017 inntil de revideres på nytt.

§ 1 Generelle bestemmelser

§ 1.1 Formål

Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter av 01.05.2017.
Enhver plikter å bidra til at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte, det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle beboere, samt at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

§ 1.2 Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet gjennom leie av en boenhet.

§ 1.3 Opplysningsplikt

Seksjonseierne plikter å sette seg inn i vedtektene av 01.05.2017, og i disse husordensreglene. Seksjonseiere er ansvarlige for at leietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, gjøres kjent med og overholder husordensreglene.

Ved salg, utleie eller fremleie, må forretningsfører og styret underrettes omgående.

§ 1.4 Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene bør i første omgang tas opp muntlig direkte med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan klagen fremmes skriftlig for styret, som avgjør hvordan det skal reageres.

§ 1.5 Myndighet

Meldinger fra sameiets styre gjennom skriv eller ved oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

§ 2 HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

§ 2.1 Brannvernutstyr

Alle leiligheter skal ha minst ett godkjent manuelt slokkeapparat på minimum 6 kg
Alle leiligheter skal ha minst én detektor som er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.
1 stk. brannteppe følger hver leilighet.

Brannvernutstyr som nevnt i § 2.1 følger leiligheten ved salg.

§ 2.2. Brannvarslingsanlegg

Det skal gjennomføres årlig kontroll/service av brannvarslingsanlegg og tilhørende utstyr.
Detektor skal ikke flyttes fra sin posisjon, uten godkjenning av sertifisert firma.
Skade/feil på detektor dekkes av seksjonseier.

Brannvernutstyr som nevnt i § 2.1 følger leiligheten ved salg.

§ 2.3 Rømningsveier
Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og fri for hindringer.
Dører til kjeller og loft skal til enhver tid være lukket.

§ 2.4 Branninstruks
Instruksen skal henge på synlig sted i fellesområdene. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med instruksen.

§ 3 Alminnelige ordensregler og vedlikehold
§ 3.1 Støy og nattero
Det skal normalt være ro i leilighetene og på utearealene mellom klokken 23:00 og 07:00.
Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

Ved støyende oppussingsarbeider skal det henges opp nabovarsel i oppgangen med navn, telefonnummer og angivelse av leilighet.

Støyende arbeider er ikke tillatt på helligdager, jf. Lov om helligdagsfred.
Med helligdager forstås dager som angitt i loven, herunder også søndager.

§ 3-2 Oppbevaring
Sykler, kjelker, ski, private gjenstander etc. må ikke settes i trapperommene eller kjeller-/loftgang, men i egen bod/garasje eller fellesrom definert av styret.
Se også § 2.3.

Oppbevaringsrom angis av styret.

§ 3.5 Avløp
Fett, kaffegrut, snus eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk.

Uvedkommende ting - som sanitetsbind, bleier og lignende må ikke kastes i toalettet, da det kan medføre at avløpet tettes. Skyll en gang i blant med flytende avløpsmiddel for at avløpsrørene ikke så lett skal tettes.

§ 3.6 Balkong
Ved lufting eller tørking av klær, sengetøy eller lignende, fra vinduer i bygget eller på utsiden av balkong, skal det tas tilbørlig hensyn til øvrige beboere.

Blomsterkasser til balkong skal være tette, slik at vanning ikke sjenerer naboene under.
Blomsterkasser følger med leiligheten ved salg.

§ 3.7 Endring av indre og ytre konstruksjoner

Innvendige forandringer må være forskriftsmessig utført.
Bygningsmessige felles konstruksjoner i leiligheter må ikke røres ved (bærevegger, luftekanaler/sjakter, etc.)

Styret skal kontaktes før kjøp av ny inngangsdør eller vindu til leiligheten.

Vindu til leilighet og balkong.
Vinduene skal være hvite, ha falsk midtsprosse, kunne åpnes som såkalte ”husmorvindu” og for øvrig se identiske ut som øvrige beboere har.

Ved bytting av glassruter/rammer til balkongene, så skal de være identiske til det som allerede er montert.

Inngangsdør til leilighet
Døren skal være i hvit farge, uten mønster, krav til minimum 35db lydisolering og oppfylle gjeldende krav til brannsikkerhet (minimum B30).

§ 4 Avfall og kildesortering

§ 4.1 Kildesortering søppeldunker

Renovasjonsetatens gjeldende forskrifter for kildesortering skal følges av den enkelte beboer; blant annet:

- Organisk avfall i grønne poser
- Plastavfall i blå poser
- Annet husholdningsavfall i vanlige bæreposer
- Plastsekker fylt med avfall skal ikke kastes i beholderne
- Kun papp/papir skal kastes i papirbeholderne. Husk å brette pappesker og kartonger flate før de legges i beholderne.

Beboer er selv ansvarlig for å kjøre bort avfall som ikke faller inn under kommunens renovasjonsordning. Slikt skal ikke under noen omstendigheter henstilles på fellesarealene eller ved søppeldunkene.

Flasker, glass og lignende kastes i containere satt ut av Renovasjonsetaten i nærområdet.

§ 4.2 Håndtering av farlig avfall

Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

§ 4.3 Forsøpling av fellesareal

Papir, sigarettstumper/snus, tyggegummi, flasker og lignende skal ikke kastes noe sted på fellesområdet, verken ute eller inne.

§ 5 Garasjeanlegg

§ 5-1 Vedlikehold

Utvendig vedlikehold av garasjer og skader på disse som ikke er forvoldt, utgiftsføres på sameiet.

Selvforskyldte skader på garasjene skal betales av den enkelte garasjeeier.

§ 5-2 Elektrisitet

Ladding av el-motorvogn må ikke forekomme, da sameiets strømnett pr. dags dato ikke tåler belastningen, og det ikke er montert ladestasjoner for el-motorvogn.

§ 5-3 Fordeling(oversikt) av garasjene

Se eget dokument "Fordeling av garasjene i Gaupefaret 18-22"

§ 6 Utleie og fremleie

Seksjonseier skal ved utleie av leilighet se til at leietakeren mottar et eksemplar av gjeldende husordensregler ved overtakelsen av leieforholdet.
Ved utleie og fremleie av leiligheten må styret informeres. *Se for øvrig § 1.3 opplysningsplikt.*

Ved utleie og fremleie har seksjonseier det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.
Ved utleie/fremleie har leietakeren det samme ansvar og de samme plikter som eierne.

Samme retningslinjer i § 6 gjelder ved utleie og fremleie av garasje.

§ 7 Husdyr

Ved overtakelse av bolig har ikke sameiet rett til å nekte ny eier å holde husdyr såfremt husdyret har vært i eiers besittelse før overdragelsen. Sameier kan heller ikke nekte eiers leietaker dyrehold dersom leietaker allerede hadde dyr før innflytting.

Dersom eiere eller leietakere vil anskaffe seg husdyr, må man søke sameiet om dette. Sameiet kan ikke uten saklig grunn nekte slikt dyrehold. I søknaden skal det opplyses om rase, alder, kjønn og navn.

Søknaden skal stilles skriftlig til styreleder, og styret vil utfra dette fatte beslutning.

Sameiet henstiller til

- at ekskrementer plukkes opp med pose
- at etterlatenskaper som pinner og kvister etc. plukkes opp
- å holde dressur på dyret
- å holde dyret i bånd på eiendommen

For tilbaketrekking av ovennevnte dyreholds tillatelse kreves det 2/3 flertall i sameiet.

§ 8 Kjøring og parkering

§ 8.1 Kjøring til eiendommene

Mellom kl. 22:00 og kl. 09:00 er det ikke tillatt å kjøre motorvogn til inngangsdørene i sameiet. Unntaket er transport av syke, eldre og de med nedsatt funksjonsevne.
Generell gjennomkjøring bør uansett unngås.

§ 8.2 Parkering

Motorvogn skal ikke parkeres på området til sameiet. Det henvises til bruk av egen garasje, samt gateparkering. Styret påberoper seg retten til å fjerne motorvogn for eiers regning, dersom pålegg fra styret ikke etterkommes. Det skal være fri fremkommelighet for nødetatene.

§ 9 Grilling

Beboere anmodes om å benytte fellesarealet utendørs til grilling.

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill og engangsgrill på egen balkong/terrasse.

Det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.
Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter.

Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm.
Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale.
Det forutsettes også at balkongen har god utlufting langs gulv og tak uten noen form for innglassing når grillen er i bruk, slik at røyk og eventuell lekket gass raskt luftes ut.

§ 10 Egeninnsats, dugnad

Styret innkaller til dugnad.
Alle husstander bør delta såfremt åpenbare rimelighetshensyn ikke tilsier noe annet.
Styret varsler dugnad i forkant med dato og klokkeslett, samt hva som skal utføres.

Dugnadsarbeid er med på å holde sameiet attraktivt, i tillegg til å holde nede kostnadene.
Det er viktig at beboerne deltar for å styrke samhold og skape trivsel.

Dersom vedlikehold som er beregnet på dugnad ikke blir utført, kan styret få dette utført av eksterne vaktmestertjenester.

§ 11 Fellesvaskeri og tørkestativ

§ 11.1 Rutiner ved bruk av fellesvaskeri

Vasketid er fra 08 – 21. Det høres godt i leilighet over når maskinen går.
Skriv opp navn, telefonnummer og tidspunkt på kalender som henger ved myntautomat.
Rydd etter deg og gjør vaskemaskinen klar til bruk for neste person.
Er søppeldunken full, ta med søppel og kast det i søppeldunkene ute ved garasjen.

Bruk av tørkerom – tøy skal hentes så snart det er tørt.

Endring av temperatur på panelovnene i vaskekjeller for å øke tørketemperatur skal ikke forekomme. Tørkeskap skal benyttes.

§ 11.2 Tørkestativ utendørs

Benyttes fritt av beboerne.

§ 12 ANDRE BESTEMMELSER

§ 12.1 Varsling

Alle plikter å varsle styret om skader eller feil på utstyr, bygninger eller uteområder.

§ 12.2 Postkasse, nøkler og strøm

Postkasseskilt skal ha standard utforming. Første skilt ved nye eiere bestilles av styret og kostnader dekkes av sameiet. Endringer bestilles gjennom styret og betales av den enkelte eier.

Bestilling av ekstra nøkkel til inngangsdør gjøres gjennom styret.
Det bekostes den enkelte eier.

Styreleder har ansvar for å oppbevare nøkkelknipper, med blant annet nøkler til sikringsskap, OL rom (hovedtavle strøm), ekstra nøkkel til inngangsdør og eventuelt andre nøkler til fellesområder.

Styreleder er ansvarlig for å lese av strøm og informere strømleverandør om forbruk.

Gnr. 33 Bnr. 175

Gårdsfaret 18-20-22

F. nr. 1950/3990

Våningshus

G.nr. 33	B.nr. 336
Tomt nr.	
Parsell nr. 6	
Bilag nr. 1	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 8040
Dat. 30/12-50.
Antall bilag

Ekspedisjons-dokument

4

angående Våningshus 8/3

. 6 st 2 dus. wc.

Ny eier: Chr. Halmen

Eier:
H/S Holmenhorna 6
v/ Jens Pran
adr. Prinsensgt. 21
Oslo

Anmelder:
-ds-
adr.

Sted:
Østre Holmen
Tomt nr. 6,
til
Sendt vegsjefen: 9/1-51
Retur:
Gebyr:
Tillatt påvist: 5957
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg) 8/9-51
Brannsjef: 8/9-51.
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Ing. P. Johnson. Kronprinsens gt. 3. Oslo. Kort sendt for gravnings- fundamenterings og støpearb. den 8/9-51 murmester Alf M. Arnesen. Nordseter terrasse 7. Nordstrandshögda. Kort sendt fra 1.ste. bygg. den 8. september 1951.
Bebygget areal:
1. etasje. 491 SIP/E
2. etasje. 491
3 -
Garasje:
Uthus:
Fasaderåd:
Brannsjef:
Helseråd:
Regl. vesen:

Fasaderåd
Helseråd
Brannv.
9/1-51 NH.

B. 7. 3000-4-50. R. A.

Oversendes brandchefen i Oslo under henvisning
til brev av 2-17
Oslo Kommune, Bygningsinspektionen den 11. 1951
E Berg

Gnr. 35, bnr. 536, Östre Holmen, våningshus på tomt 6 for A/S Holmenhavna.
KIN/RT.
Bl. 2/17.

Etasjeplaner for den ene en-trappeblokk og loftsplane følger ikke anmeldelsen.

Beksirvelsen omfatter kaminer mens planene synes å vise peiser.

De viste piper er ikke forskriftsmessige.

Anmeldelsen kan ikke anbefales.

Oslo brannvesen/bygningssjefens kontor, 13.januar 1951.

K.I.Nielsen.
branninspektör.

Sal/KAN.
33 av536,parsell 6.
Bilag: 2,4,5,6,7,8,9,
lo,11,12,13,14,15,16-17,
23,24-25.

Herr Chr. Holmen,
v/ dir. Jens Pran,
Prinsensgt. 21.,
O s l o.

Ang: våningshus på gnr. 33 av 536,parsell 6, C.Holmen, tilhörende herr Chr. Holmen.

Reguleringsvesenet har på den innsendte situasjonsplan anført følgende:

"Ad. anmeldelse av boligblokker på gnr. 33,bnr. 536,Östre Holmen.

Nærværende bebyggelsesplan som i det vesentlige er i overensstemmelse med plan godkjent av reguleringsrådet i möte 27/6-1950,sak 353/50, godkjennes til bruk ved innlevering av anmeldelsen.

Reguleringsvesenet har forlangt innsendt til særskilt godkjennelse de detaljendringer som planen viser. Det forutsettes at vanlig situasjonskart rekvireres.

Strökets minsteavstand til nabogrense er lo m.

Oppmålingsvesenets påvisning er nödvendig.

Nabovarsel i henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 132,3 må ordnes av anmelderen."

For övrig vises til vedtektene, bilag 25.

Bygningsinspektören må varsles til fastsettelse av sokkelhöyden når salinger er oppnått.

Anmeldelsen, bilag 2,4-17,23 og 24, approberes med korreksjoner i rödt på følgende betingelser:

Bygningsloven av 22/2-24 med forandringer og tillegg, sist ved lov av 28/7-49, byggeforskriftene av 15/12-49, bygningsvedtektene for Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Brannvesenets og Helserådets pålegg må følges, kfr. tidligere oversendte og vedlagte gjenpart, henholdsvis av 30/1- og 18/1-d.å. Brannvesenet har videre bemerket:

"Dörer i kjeller merket med röd X må utföres som branndörer efter brannvesenets forskrifter.

Spikerslag for de innvendige Gipsonitplater må stöpes inn i flukt med murlivet, slik at man unngår luftsirkulasjoner bak platene.

./.

RA/KAN.
33 av 536, p.6.
Bilag: 22-24.

A/S Holmenhavna 6,
v/ dir. Jens Prøn,
Prinsensgt. 21,
Oslo.

Ang: våningshus på gnr. 33 av 536, parsell 6, Holmen Øst, tilhørende A/S Holmenhavna 6.

Deres søknad i skriv av 20/1-51 er forelagt brannvesenet som har avgitt uttalelse i samsvar med vedlagte gjenpart av 30/1-51.

En henholder seg hertil.

1 eksemplar av de med ovennevnte skriv innsendte tegninger, bilag 22-24, vedlegges.

Bygningssjefen i Oslo, den 14. februar 1951.

Sverre Hurum.

Erling Aver.

Ad: Våningshus, på gnr. 33, bnr. av 536, p. 6, tilhørende A/S Holmenhavna 6 v/ Jens Pran.

Oversendes Oslo helseråd under henvisning
til gnr. 2 - 17
Oslo Kommune, bygningskontrollen den 11/1 1951
p.b.v.

Ad. våningshus på gnr. 33, bnr. 536, pnr. 6, A/S Holmenhavna VI.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales på følgende vilkår:

Kjeller: Foran søppelrom bør anordnes ventilert forrom. Søppelrom bør få sluk og spylekran. Friskluftkanaler må isoleres mot kondens, og forøvrig må regler for innredning av nedkastsjakter for søppel og tilhørende oppsamlingsrom følges.

Hobbyrom må ikke nyttes til varig opphold.

I badstuen må taket isoleres mot varmegjennomgang til leiligheten over. Eieren må fastsette reglement for bruk og renhold av badstuen. Den tillates ikke nyttet av andre enn gårdens beboere.

Det må redegjøres nærmere for ventilasjonsforhold i badstue, dusjrom, avkledningsrom og w.c. i kjeller.

1., 2., 3. etasje:

Det må sørges for betryggende lydisolasjon mellom leilighetene og i vegg mot trappehus ved søppelnedkast.

Regler for innredning av bad og w.c.-rom samt regler for ventilasjon i boligbygg må følges.

2 sett loftplaner som er levert direkte til helserådet, vedlegges.

OSLO HELSERÅD, Aker-avd., den 18. januar 1951.
Etter fullmakt:

Bjørn Jørgensen.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
1012 19 JAN 1951

EA/KAN.
33av 536,p.6.

A/S Holmenhavna 6,
V/ Jens Pran,
Prinsensgt. 21,
O s l o.

Ang: våningshus på gnr. 33 av bnr. 536,parsell 6, Ø.Holmen, tilhörende A/S Holmenhavna 6.

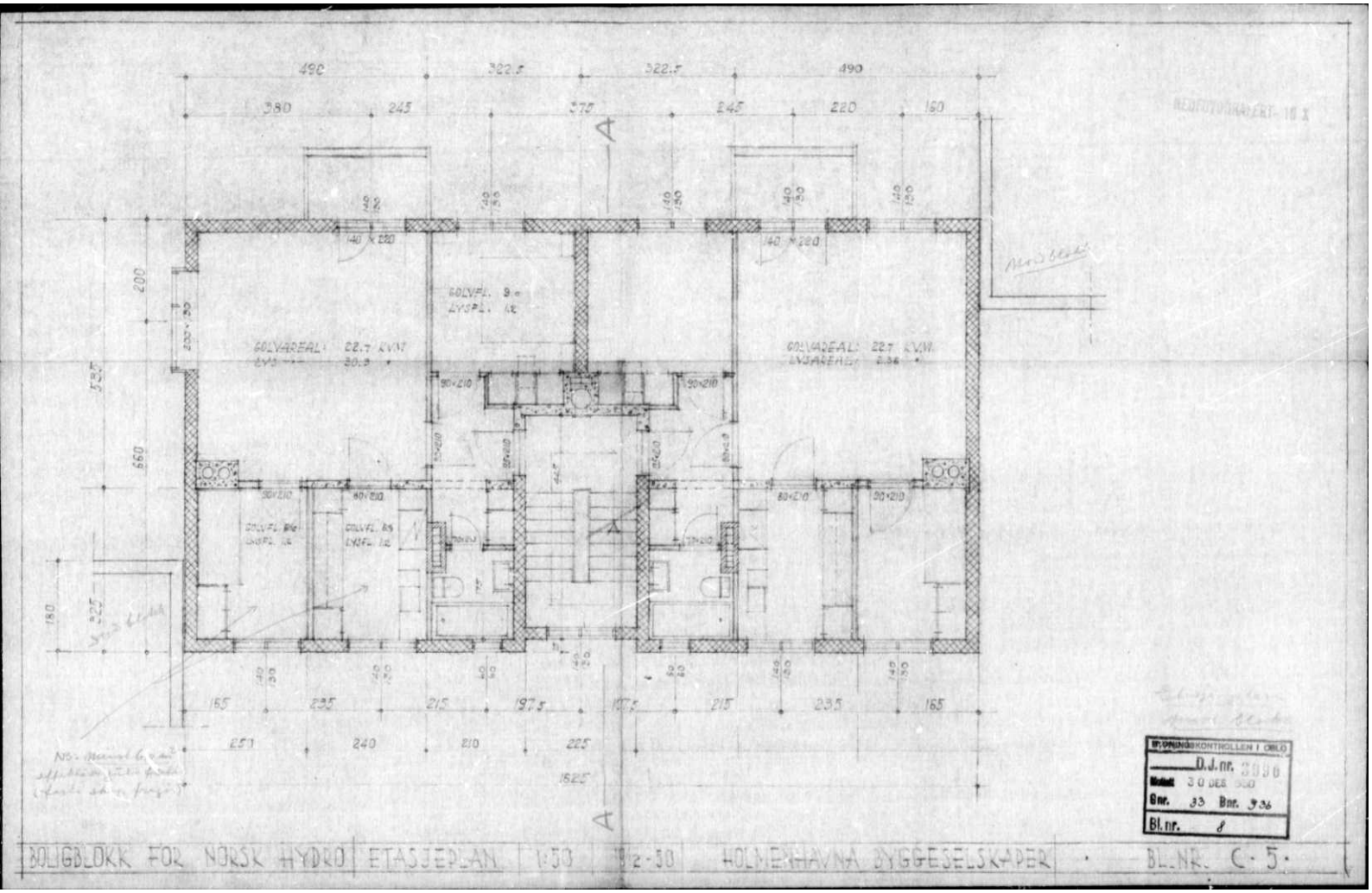
Herved skal en tillate seg å meddele at saken har vært forelagt brannvesenet som den 13/1-51 har avgitt uttalelse i samsvar med vedlagte gjenpart.

I henhold hertil må nytt forslag innsendes.

Bygningssjefen i Oslo,den 17. januar 1951.

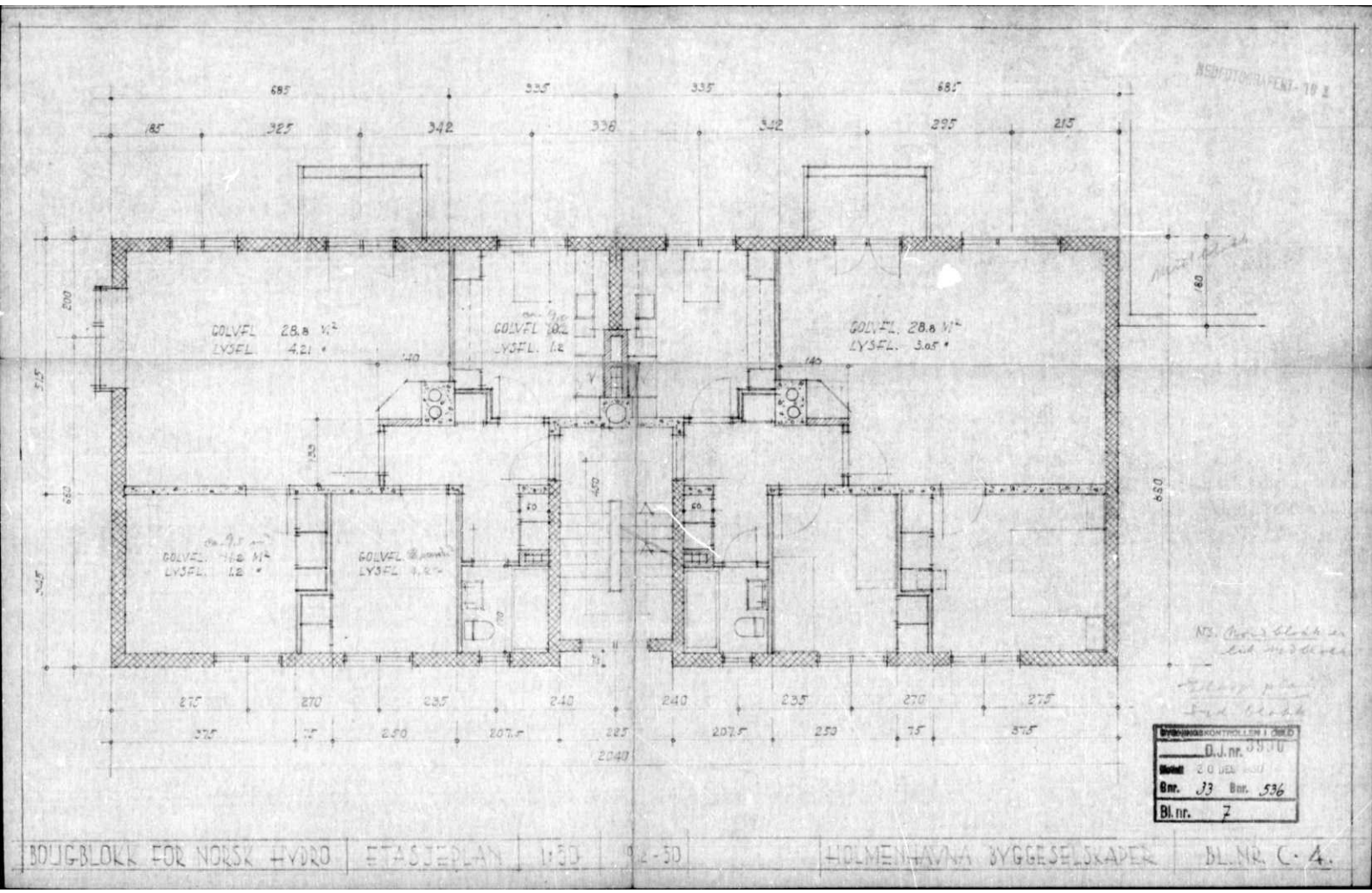
Sverre Hurum.

Erling Aver.



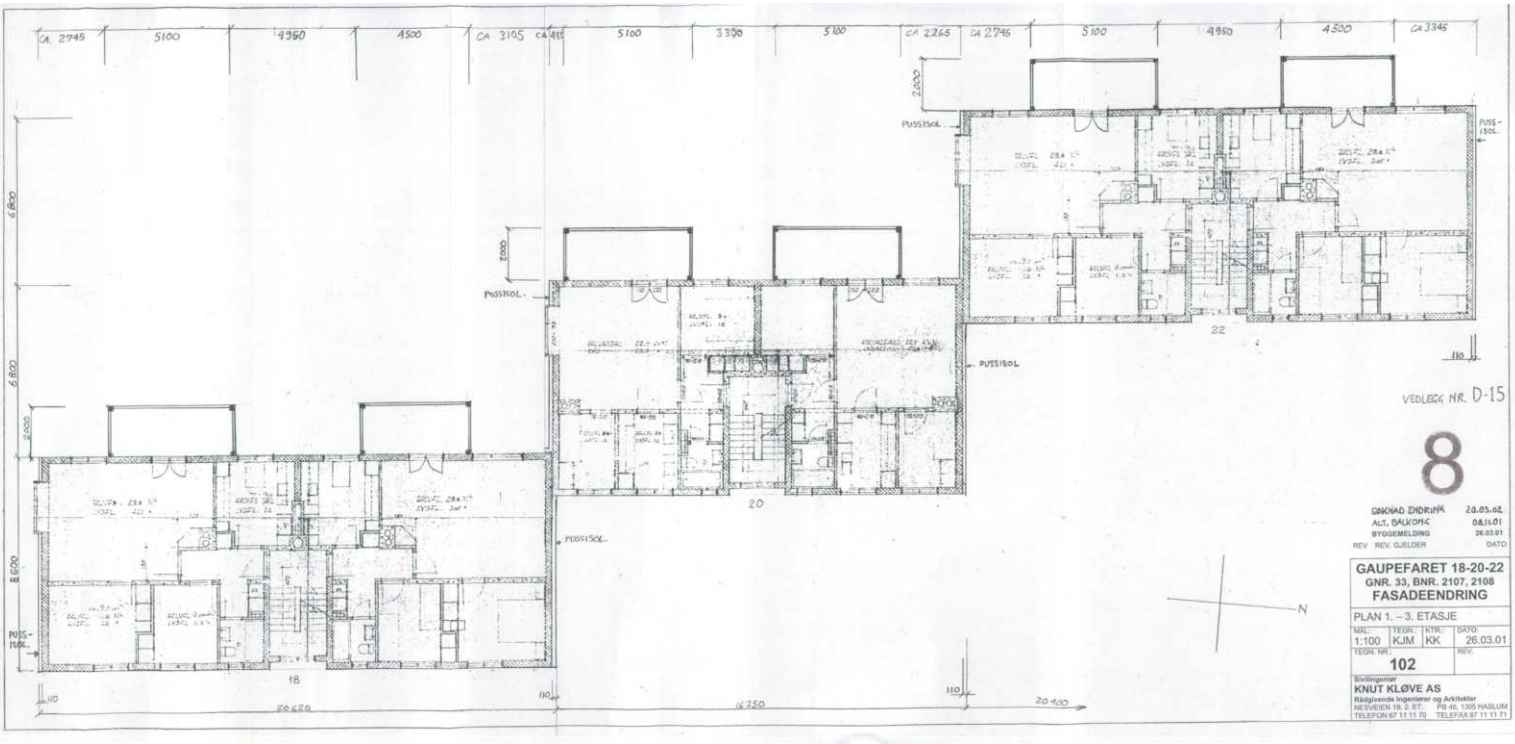
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3090
Mottatt 30 DES 1950
Gnr. 33 Bnr. 336
Bl.nr. 8

BOLIGBLOKK FOR NORSK HYDRO | ETASJEPLAN | 1:50 | 12-50 | HOLMENHAVNA BYGGESELSKAPER | BL.NR. C·5·



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J. nr. 3830
Bnr. 33 Gnr. 536
Bl. nr. 7

BOLIGBLOKK FOR NORSK HYDRO | ETASJEPLAN | 1:50 | [illegible] | HOLMENHAVNA BYGGESELSKAPER | BL.NR. C. 4.



VEDLEGG NR. D-15

8

ENDRING	28.03.02.
ALT. BALKONG	08.11.01
BYGGEMELDING	26.03.01
REV. REV. GJELDER	DATO

GAUPEFARET 18-20-22
GNR. 33, BNR. 2107, 2108
FASADEENDRING

PLAN 1. – 3. ETASJE

MÅL:	TEGN.	KTR.	DATO:
1:100	KJM	KK	26.03.01

TEGN. NR.: 102 REV.:

Sivilingeniør
KNUT KLØVE AS
Rådgivende Ingeniører og Arkitekter
NESVEIEN 19, 2. ET. Pb 46, 1305 HASLUM
TELEFON 67 11 11 70 TELEFAX 67 11 11 71

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RØRMONTASJE AS
Beverveien 15
0596 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201515565-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thomas Ruyter	Dato: 19.11.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAUPEFARET 18	Eiendom:	33/2108
Tiltakshaver:	Morten Nordsveen	Adresse:	Gaupefaret 18, 0773 OSLO
Søker:	RØRMONTASJE AS	Adresse:	Beverveien 15, 0596 OSLO
Tiltakstype:	Boligbygg	Tiltaksart:	Ombygging og utvidelse av våtrom

TILLATELSE TIL TILTAK - GAUPEFARET 18

Søknad om ombygging og utvidelse av bad av 05.11.2015 godkjennes. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegning og ansvarsretter.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden
Søknaden beskriver ombygging og utvidelse av bad i leilighet H0102 til høyre i 1.etasje.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse i reguleringsplan, S-4801, vedtatt 22.10.2014.

Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon
Det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og godkjennes.

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Nåværende planløsning - Ønsket planløsning			1/6

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
984665148 RØRMONTASJE AS	SØK Ansvarlig søker PRO Utvidelse våtrom, tiltaksklasse 1 UTF Utvidelse våtrom, tiltaksklasse 2
971076585 PROTAN TORGERSEN & HØGSETH AS	UTF Baderomsmembran, tiltaksklasse 2

911754835 BERGERSEN ENGINEERING	KONTROLL Våtrom, tiltaksklasse 1

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges, dvs. oppdatert gjennomføringsplan. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

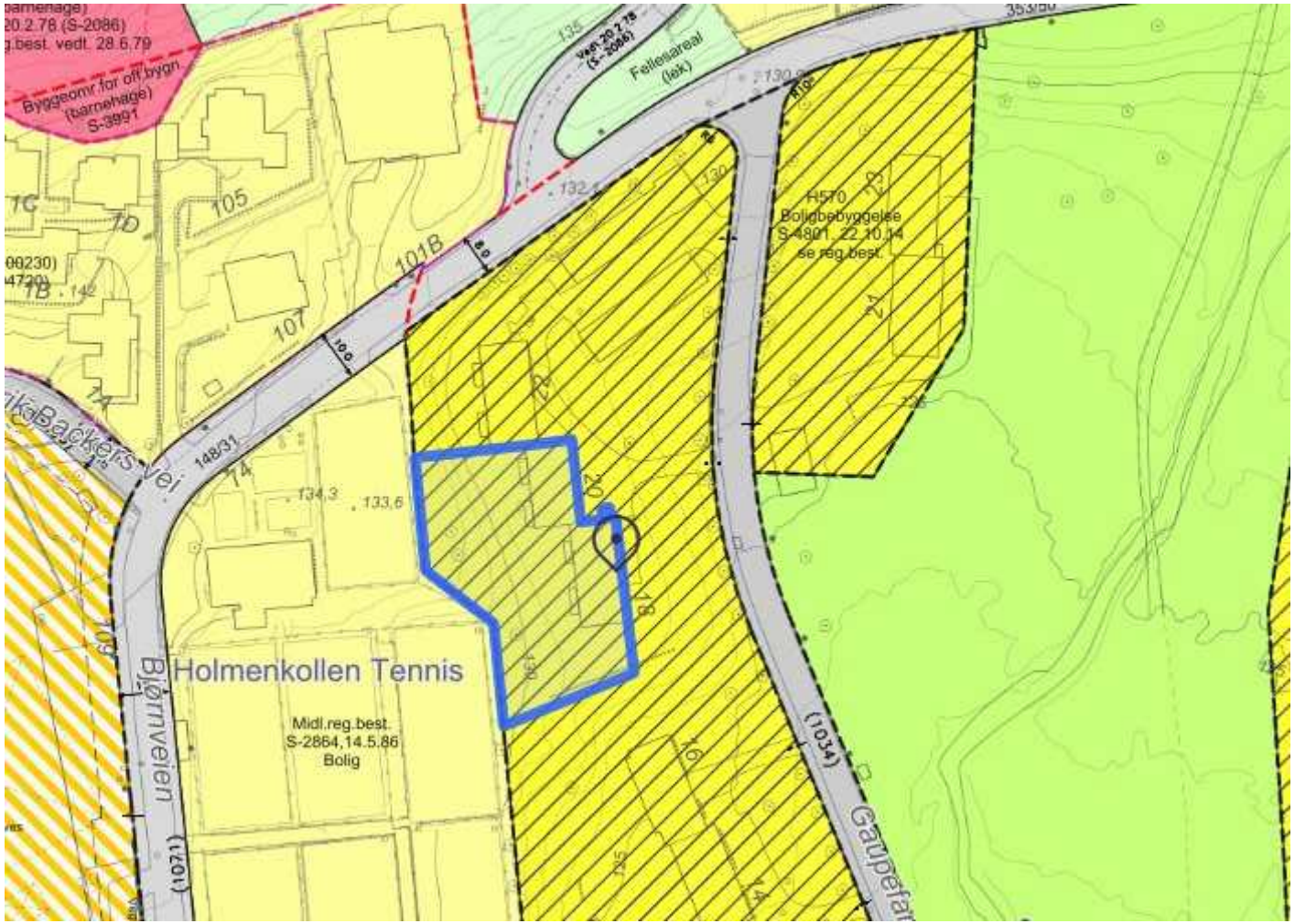
En tillatelse gjelder i 3 år
Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Nordvest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.11.2015 av:

Thomas Ruyter - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Kopi til:
Morten Nordsveen, Gaupefaret 18, 0773 OSLO


Byggeområde for off.bygn (barnehage) S-3997
Fellesareal (lek)
H570
Boligbebyggelse
S-4801, 22.10.14
se reg.best.
Holmenkollen Tennis
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Bjørnveien
Gaupefaret
101B
105
107
109
148/31
134,3
133,6
132,4
130,3

Gaupefaret 18

Nabolaget Løkkaskogen/Besserud søndre - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Holmen skole (1-7 kl.) 543 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 384 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 576 elever, 34 klasser	16 min 1.1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 517 elever, 25 klasser	19 min 1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	7 min 2.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holmenhavna Linje 46	7 min 0.5 km
Besserud Linje 1	17 min 1.2 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min 2.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 10.4 km

BARNEHAGER

Villa Utsikten Frilufts- og idrett... 27 barn	12 min 0.9 km
Svenstuen Barnehave (2-5 år) 38 barn	12 min 0.9 km
Davinas (1-5 år) 48 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Holmenhavna	5 min
Meny Gressbanen	12 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	6 min
Boots apotek Slemdal	17 min
Vinderen Vinmonopol	6 min

SPORT

Holmenkollen Tennisklubb	3 min
Gressbanen	10 min
Heming Treningssenter	20 min
Hovseter Velvære	6 min

«Deilig med nærhet til marka»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

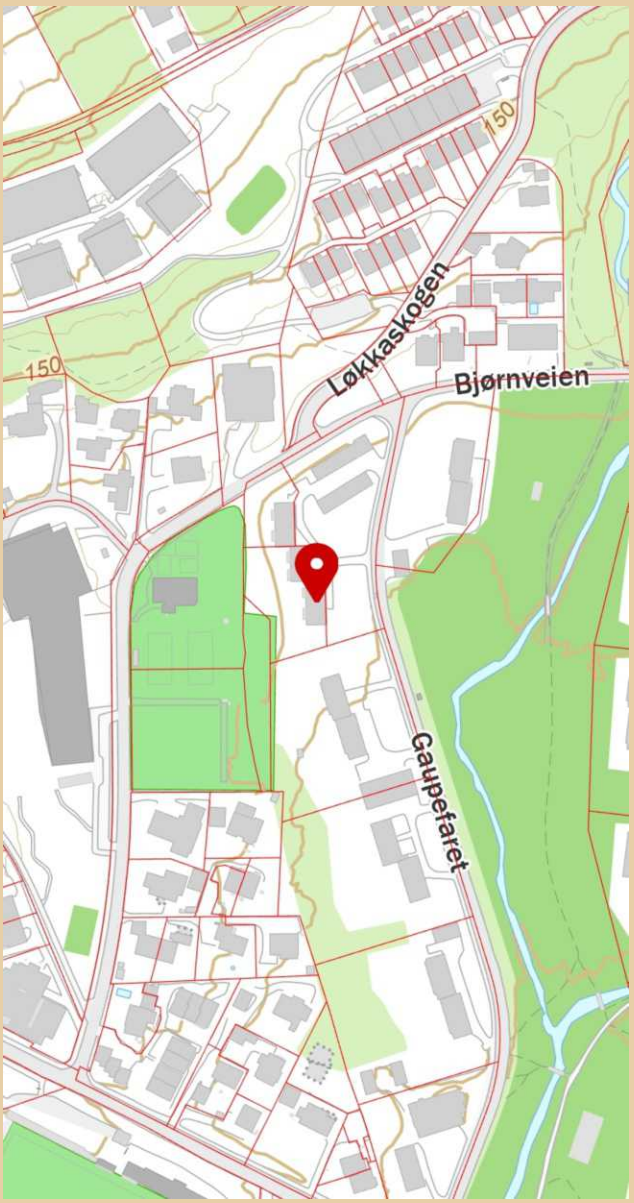
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Gaupefaret 18, 0773 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 2108, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250116

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Pål Arild Olsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 481 18 585

E-post: pal.olsen@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.
