PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

# MIKKEL REVS VEI 2

# Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

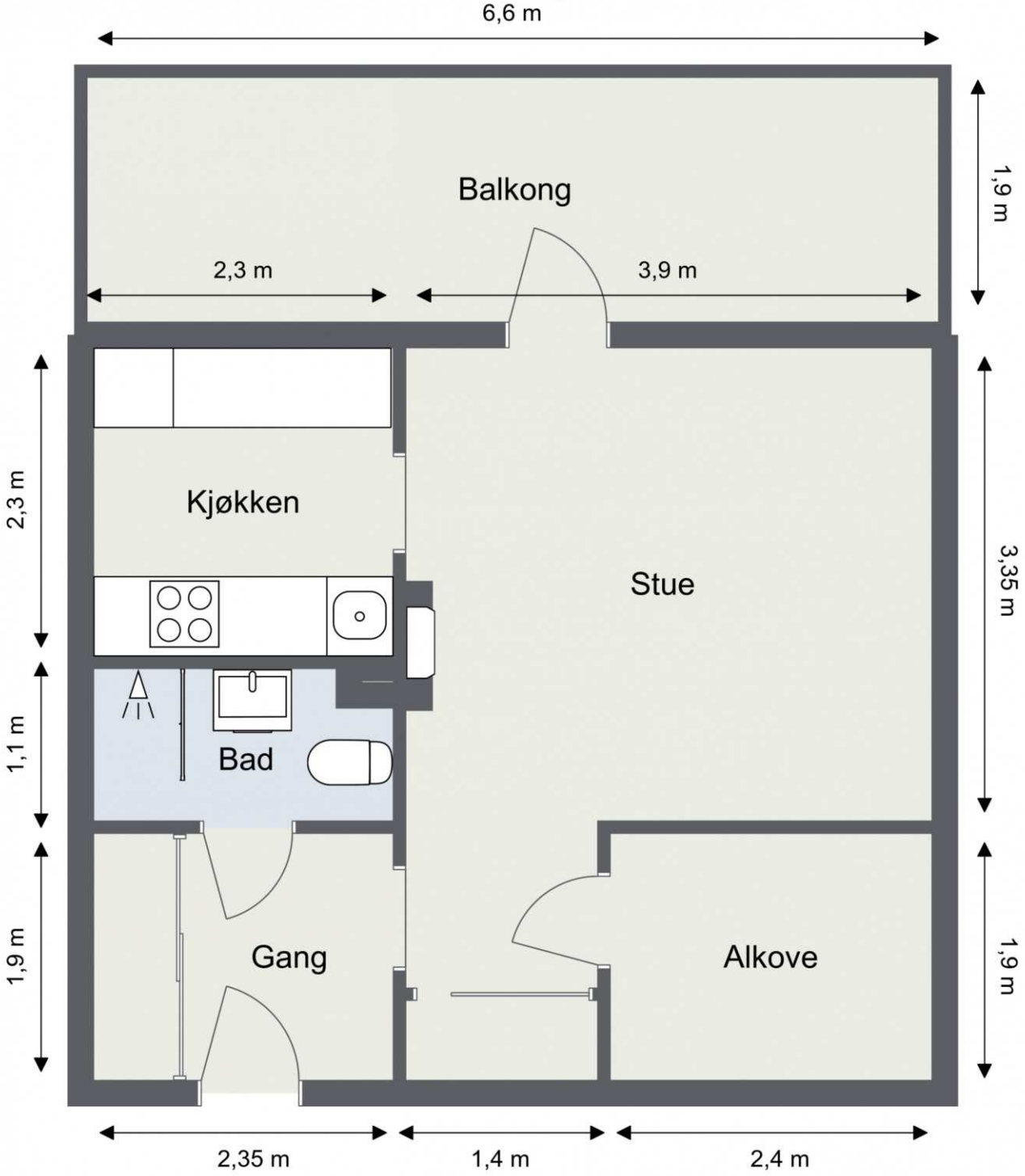
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Mikkel Revs vei 2

## 3. Etasje




Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet 3 etasje.**
**Mikkel Revs vei 2**
**0688 Oslo**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 1 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 8 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Gunnar Aardal**
Dato: 09/05/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:145, Bnr: 54 |
| Hjemmelshaver: | Anne-Gerd Røsbekk Theodorsen. |
| Seksjonsnummer: | 89 |
| Festenummer: | |
| Andelsnummer: | |
| Byggeår: | 1969 |
| Tomt: | 15.460 m² |
| Kommune: | 0301 Oslo |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Glenn Røsbekk Theodorsen. |
| Befaringsdato: | 08.05.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter mms2. |
| Vann: | Offentlig. |
| Avløp: | Offentlig. |
| Adkomst: | Offentlig. |

**OM TOMTEN:**
Felles eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, asfalterte gang og kjøreveier.

**OM BYGGEMETODEN:**
Boligblokk bygget i 1969 etter gjeldende forskrifter.
Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Grunnmur og yttervegger i betong.
Trapper og reposer i betong med terrazzo og branntrapp av stål.
Malte vegger i felles trappegang og banebelegg på gulvene i korridorer.
Fasader forblendet med teglstein.
Flatt tak antas tekket med papp/shingel.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Leiligheten fremstår med oppussede overflater med unntak av badet som må påberegnes oppgradert innen rimelig tid.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

**ANNET:**
Oppvarming: biopeis og elektrisk panelovn i stuen.
Varmekabler med termostat i badegulvet.
Lagring: bod i 1 etasje.
Parkering: garasjeplass medfølger leiligheten.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger: fliser på badet og over kjøkkenbenken. Øvrige overflater av slette, malte og pussede murvegger.
Tak: slett, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av Pergo laminatgulv.
Det er skyvedørsgarderobe i stue og gang.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg av boligen.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

I regi av eier: 2024-25 - oppgradering av alle overflater med unntak av badet.
2023 - nytt kjøkken.
I regi av sameiet:
2002 - rehabilitering av bad.

**FELLESKOSTNADER:**

Se salgsoppgaven.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 etasje | 35 | | | 13 | 35 | 0 |
| Bod i 1 etasje | | 3 | | | | |
| SUM BYGNING | 35 | 3 | | 13 | 35 | 0 |
| SUM BRA | 38 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**

Gang, bad, kjøkken og stue med alkove.

**BRA-e:**

Bod ved fellesareal i 1 etasje.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer bod i 1 etasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

©mstr.no



www.bmtf.no

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**
Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Glenn Røsbekk Theodorsen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Gunnar Aardal**

Takstmann og Byggmester

09/05/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under og bilde.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.



Heldekkende servant med 1- greps armatur.
Skapinnredning med 2 dører av slette fronter.
Dusjsonen er adskilt med skyvedør av glass.
Dusjsett med 2-greps blandebatteri.

**Merknader:** Badet er fra ca 2002, da det ble rehabilitert i regi av sameiet.
Badet bærer preg av alder og må påberegnes oppgradert.
Innredning, servant, dusjvegg og blandebatterier er fra 2025.
Sprekker og hull i fliser.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 200 x 200 mm fliser.

**Merknader:** Enkelte sprekker i fuger.
Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år avhengig av vedlikehold.

#### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2002.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

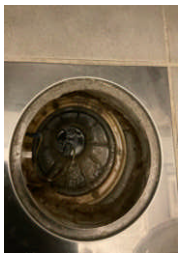
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.





Hjelpesluk og hovedsluk av plast.
Hovedsluket har vannlås og synlig antatt banemembran under klemringen.

©mstr.no



www.bmtf.no

**Merknader:** Sluket ligger for nærme vegg ihht dagens forskrifter. Minimum avstnad fra senter sluk til vegg er 300 mm.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av betong/mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ca 2002 og ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Kjøkken med benke og overskap av slette fronter.
Laminerte benkeplater og enkelte integrerte hvitevarer.
Stålvask med 1-greps armatur.
Ventilator med kullfilter.

---

**Merknader:** Innredningen er fra 2023.
Innredningen fremstår uten merkbare skader eller slitasje.
Alle kjøkken montert etter 2018, skal ha automatisk lekkasjestopper installert til oppvaskmaskin og komfyrvakt til platetopp/ovn ihht dagens forskrifter. Dette er ikke installert.

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

---

Dører av tre og formpresset tre med slette fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 15 mm.
Det er installert innebygget biopeis i stuen med brannplater ved innkassing.
Høyder i leiligheten: bad - 2.32 m. Øvrige rom - 2.45/46 m.

---

**Merknader:** Overflatene er nylig oppgradert og fremstår uten merkbare skader eller slitasje.
Dør til alkove er fra 2024.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på biopeisen og opplysninger er hentet fra eier.
Etasjeskille: avvik på oppimot 15 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Dette er ikke unormalt ved etasjeskille/bjelkelag av denne alder.

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

Vertikalhengslet og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2- lag pressglass og datostemplet 2005.
Ytterdør av tre med slette finerfronter. Kikkehull og sikkerhetslås.
Brann og lydisolerende egenskaper: B 30 - db 35. Ukjent alder.

---

**Merknader:** Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vindu og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt balkong på 13 m².
Utkraget stål og trekonstruksjon.
Terrassebord av tre på gulvet med avrenningsplater under.
Rekkverk av tre kledd med liggende stålplater.
2 stk manuelstyrte markiser.
2 stk doble stikkontakter på veggen.

**Merknader:** Gulv og rekkverk er nylig malt/beiset.
Markisene er fra 2023.
Avrenningsplatene er renset i regi av sameiet i 2024.
Rekkverkshøyden er målt til 95 cm og avstand fra rekkverk til håndløper er målt til 15 cm.
Iht TEK 17 skal minimum og maks avstand være henholdsvis 1.0 meter og 10 cm.

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2002 og ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.



Vannledninger av kobberrør og stål.
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner i benkeskap på kjøkkenet og på badet.

**Merknader:** Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere for boligblokken er ikke besiktiget.

**Merknader:**

### TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no



www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

---

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via lufteventiler i vinduene og veggventil på kjøkkenet.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
Oppdriftsventilasjon på badet.
Overstrømningsspalte under dørblad på badet.

---

**Merknader:** Ventilasjonen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter ihht avtrekk på kjøkken og bad.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater avtrekk i felles kanaler.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 25 ampere og 3 stk kurser.

---

**Merknader:** Det er foretatt kontroll av HP-elektro 1505.2014.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

| | |
|---|---|
| 1.1.1 | Bad Overflate vegger og himling |
| | Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.<br>Sprekker og hull i fliser. |
| 1.1.2 | Bad Overflate gulv |
| | Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. |
| 1.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Hjelpesluket ligger for nærme veggen ihht dagens forskrifter og normer.<br>Membran har passert antatt levetid.<br>Manglende dokumentasjon. |
| 2.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | Manglende automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt ihht dagens forskrifter. |
| 3.1 | Andre rom |
| | Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik. |
| 5.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | For lav rekkverkshøyde og stor avstand mellom rekkverk til håndløper iht dagens forskrifter. |
| 6.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | Manglende dokumentasjon. |
| 6.3 | Ventilasjon |
| | Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad ihht dagens forskrifter. |

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Première |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 183250116 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Glenn Røsbekk Theodorsen |

| Gateadresse |
| --- |
| Mikkel Revs vei 2 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0688 |

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 1

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250116

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert lys og stikk på veranda motert platetopp og strøm på kjøkken

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 183250116

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250116

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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: 183250116

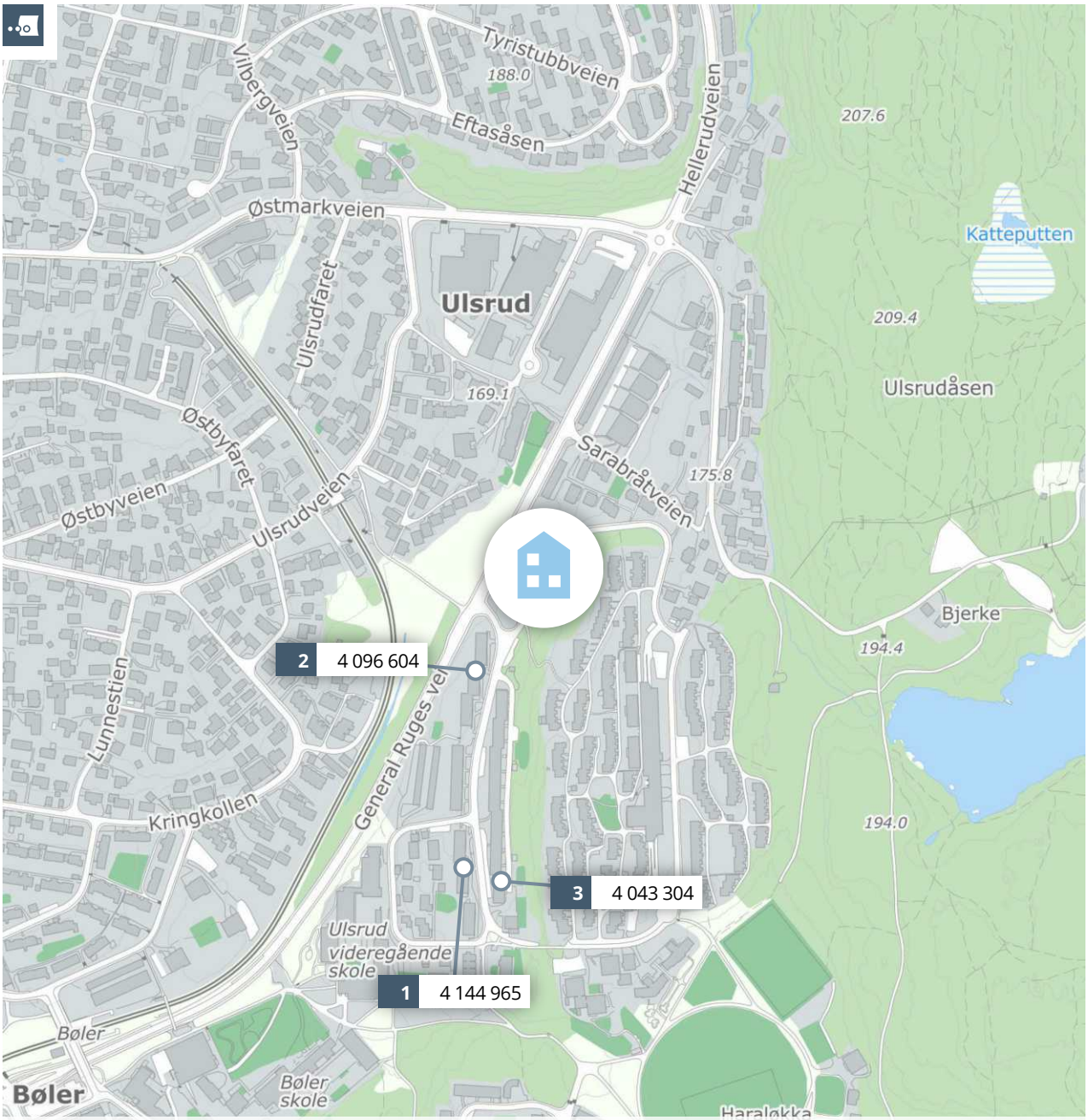
# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Glenn Theodorsen | 0000942ef7868cb960c547 6fd1a4ed610298d7af | 11.05.2025 15:43:18 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 183250116

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




# Meglers verdivurdering

# MIKKEL REVS VEI 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 16.05.2025

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Mikkel Revs vei 2, 0688 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 145 BNR 54 FNR 0 SNR 89 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TVETERÅSEN

Verdivurdert til

# 3 690 000

| 0 | 3 690 000 | 97 105 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 38 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1969 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 212 |
| Formue | - |
| Soverom | - |
| Etasje | 3 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Olav Nygards veg 51<br>54 m² | 1961 | 1. etg | 1 sov | 26.11.2024 | 3 850 000 | **4 100 000** | 44 965 | 4 144 965 | **76 759** |
| 2 | Olav Nygards veg 15<br>53 m² | 1961 | 3. etg | 1 sov | 30.09.2024 | 3 935 000 | **4 050 000** | 46 604 | 4 096 604 | **77 294** |
| 3 | Olav Nygards veg 32<br>52 m² | 1961 | 2. etg | 1 sov | 10.04.2025 | 3 990 000 | **4 000 000** | 43 304 | 4 043 304 | **77 756** |

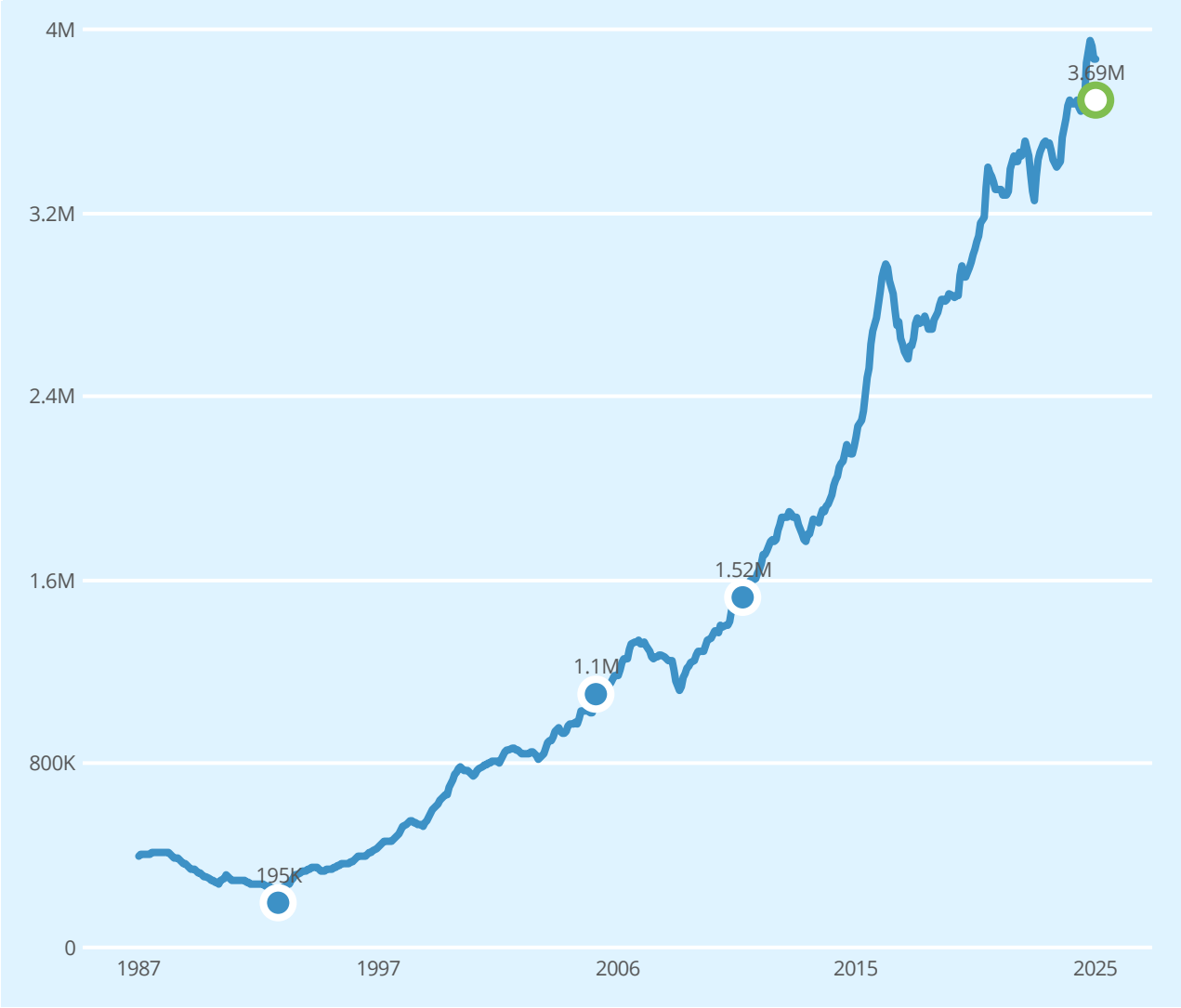
Lekker topp- og endeleilighet med solrik balkong og garasjeplass. Få minutters gange til T-bane og Østmarka.

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

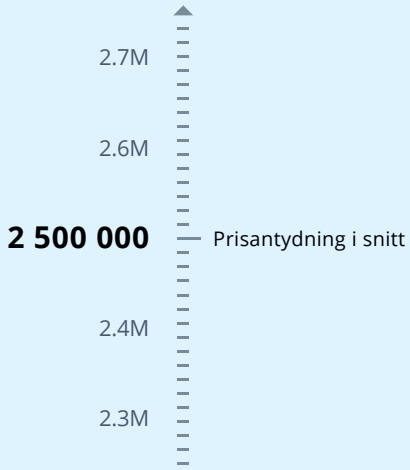
| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 28.04.2025 | | 28.04.2025 | - | 1 800 000 | - | 1 800 000 | 2 |
| 10.06.2011 | 21.06.2011 | 20.07.2011 | 990 000 | 1 520 000 | 2 294 | 1 522 294 | |
| 09.09.2005 | 14.09.2005 | 07.10.2005 | 1 100 000 | 1 100 000 | - | 1 100 000 | |
| 31.03.1993 | | 31.03.1993 | - | 195 000 | - | 195 000 | |
| 26.07.1988 | | 26.07.1988 | - | 510 000 | - | 510 000 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i TVETERÅSEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

2
dager

## Leiligheter solgt i TVETERÅSEN grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

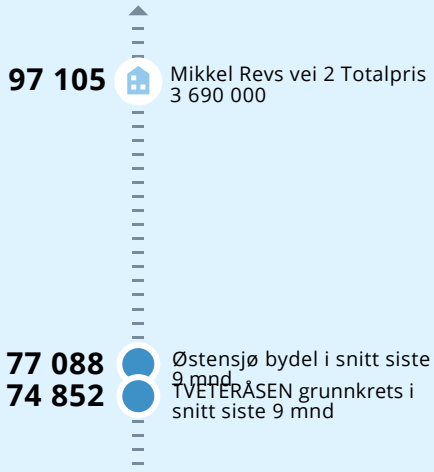



Solgt i snitt i løpet av

10
dager

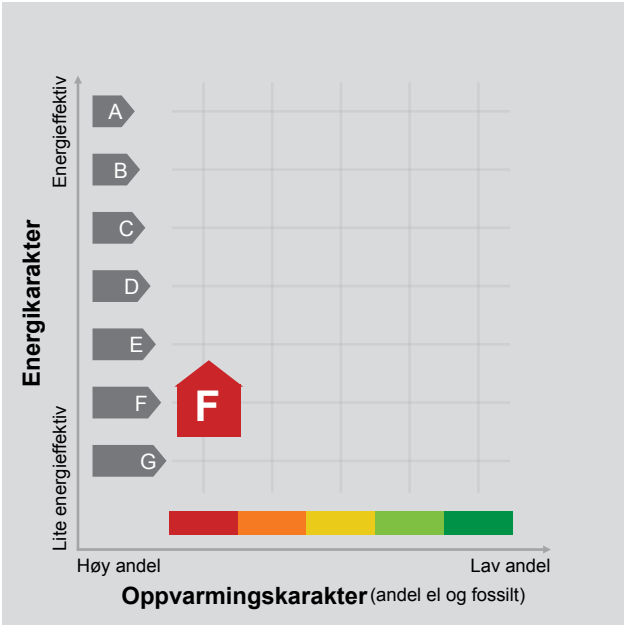
for 4.9% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Mikkel Revs vei 2 |
| Postnummer | 0688 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 145 |
| Bruksnummer | 54 |
| Seksjonsnummer | 89 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81092826 |
| Bruksenhetsnummer | H0308 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-58200 |
| Dato | 08.12.2024 |
| Innmeldt av | Bikon AS v/ MARIUS EVANGER VOSS |




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

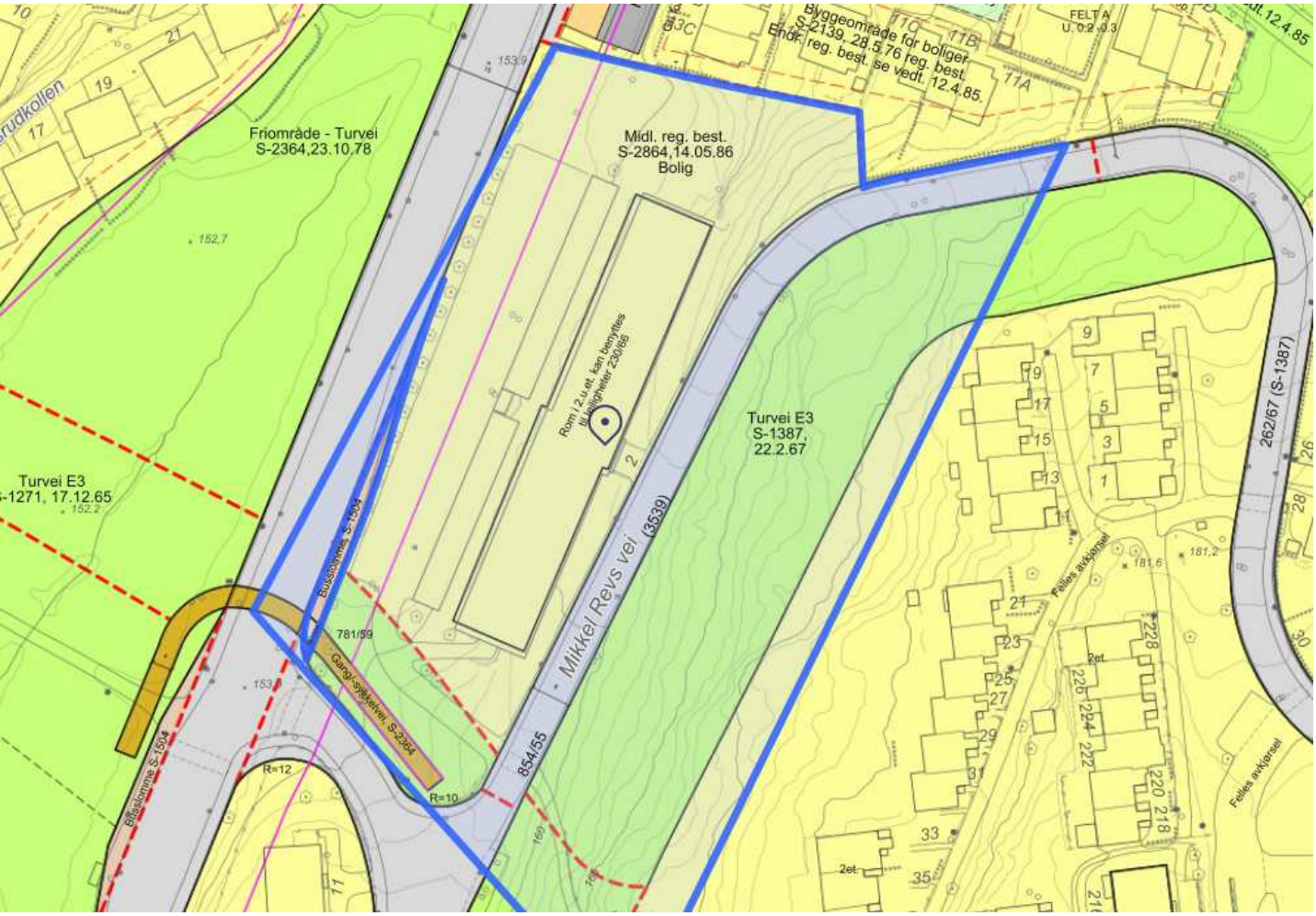
**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Friområde - Turvei
S-2364,23.10.78
Midl. reg. best.
S-2864,14.05.86
Bolig
Byggeområde for boliger
S-2139, 28.5.76 reg. best.
Endr. reg. best. se vedl. 12.4.85.
FELT A
U.o.2 o.3
Turvei E3
S-1387,
22.2.67
Turvei E3
S-1271, 17.12.65
Mikkel Revs vei (3539)
854/55
262/67 (S-1387)
781/59
Gang- sykkelvei S-2364
Bussholme S-1504
Fellers avkjørsel
Rom i 2.u.et. kan benyttes til boligformål 23/8/85
R=12
R=10

**Premiere Eiendomsmegling AS**
E-post: adrian.rustan@privatmegleren.no

**Solibo AS**
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Sameiet Mikkel Revs Vei 2**

**Megleropplysninger** 07.05.2025
Vi viser til forespørsel av 07.05.25

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Sameiet Mikkel Revs Vei 2 |
| **Organisasjonsnr:** | 971 259 019 |
| **Gnr./bnr:** | 145 / 54 |
| **Eier(e):** | Anne-Gerd Røsbekk Theodorsen |
| **Seksjons-/andelsnr:** | 89 |
| **Adresse:** | Mikkel Revs vei 2, 0688 Oslo |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/hp/mikkelrevs2/ |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/secure/styreportal/24644/hjemmeside/kontak |

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

## Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|---|---|
| · **Styregodkjenning:** | Nei |
| · **Særskilte begrensninger/ klausuler:** | Se boligselskapets vedtekter. |
| · **Dyrehold:** | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| · **Forsikringsselskap:** | If Skadeforsikring, avtalenr. SP2133891.6.2 |
| · **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| · **Påkostninger/utbedringer:** | Se årsmeldingen. |
| · **Forkjøpsrett:** | Ingen |
| · **Tomt:** | Eiet |
| · **Parkering:** | Sameiets parkeringsplasser får kun benyttes av beboerne og deres besøkende. |

**Informasjon om lån:** Ingen felles lån

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | kr 1.712,- pr. md. |
| Kabel-TV | kr 350,- pr. md. |
| Garasje | kr 150,- pr. md. |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | kr 2.212,- pr. md. |

**Felleskostnader inkluderer:** Renovasjon, vann og avløp, tv, varmtvann og avsetning til vedlikeholdsfond.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024:**
Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

**Opplysning om restanser**
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Meglerpakke: | 4990,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6570,- ink mva. |

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**

SOLIBO
*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

# Ordinært årsmøte

## Sameiet Mikkel Revs vei 2
## 23. april 2025

# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

## FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Mikkel Revs vei 2

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

| | |
|---|---|
| **Dato for møte:** | 23.04.2025 |
| **Tidspunkt:** | 18:00 |
| **Sted:** | Sameiets lokaler i Mikkel Revs vei 2 |

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. BALKONGVEGGER
7. VENTILASJON OG INNEMILJØ
8. DRENERING
9. AVFALLSHÅNDTERING

# 1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

# 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

## Styrets sammensetning

| | | | |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Truls Melleberg | På valg: | 2025 |
| Styremedlem | Fred Terje Melleberg | På valg: | 2025 |
| Styremedlem | Tron Erik Ferre | På valg: | 2025 |
| Varamedlem | Torill Grunstrøm | På valg: | 2025 |

## Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/mikkelrevs2

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

## Forretningsfører

Navn: Boalliansen forvaltning AS

## Revisor

Navn: Monge Revisjon

## Forsikring

Forsikringsselskap: IF SKADEFORSIKRING NUF

Polisenummer: SP2133891.6.2

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

**STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 3 styremøter, hvor 4 saker har vært behandlet og
protokollert.

Antall styremøter:

- Fysiske møter: 3
- Telefonmøter: 8 – 25

Det har blitt utført rens av alle balkonggulvene i sameiet. Dette har ført til bedre drenering fra balkonggulvene.

Styret har i år fått noen naboklager. Vedrørende støy og/eller henslengte gjenstander. Disse har både blitt tatt direkte med beboer og/eller med huseier. Vi ser at direkte dialog med beboere i sameiet i de fleste tilfeller løser utfordringene som måtte være og er positivt for naboskapet.

-

## Fremtidig vedlikeholdsarbeid

Styret tar seg av diverse vedlikeholdsarbeider i samråd med vaktmester.

## Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

# 3. ÅRSREGNSKAP 2024

BankID Signing
Truls Melleberg
2025-03-05

BankID Signing
Terje Melleberg
2025-03-05

BankID Signing
Tron Erik Ferre
2025-03-09

## Årsregnskap 2024
## Sameiet Mikkel Revs Vei 2

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 971 259 019

BankID Signing
Truls Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Terje Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Tron Erik Ferre
2025-03-09

# RESULTATREGNSKAP

## Sameiet Mikkel Revs Vei 2

| | Noter | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Inntekter felleskostnader** | 1 | **2 321 040** | **2 082 146** | **-2 234 000** |
| Innkrevde felleskostnader eks vedl.f | | 1 887 680 | 1 724 097 | -1 800 000 |
| Innkrevd andel TV | | 373 912 | 304 677 | -374 000 |
| Innkrevd andel garasje | | 59 448 | 53 373 | -60 000 |
| **Andre inntekter** | 2 | **248 042** | **230 321** | **-66 000** |
| Spesielt offentlig tilskudd for tjenest | | 153 938 | 0 | 0 |
| Annen driftsrelatert inntekt | | 2 788 | 155 277 | 0 |
| Bodutleie | | 12 000 | 10 560 | -12 000 |
| Vaskeriinntekter | | 79 316 | 64 484 | -54 000 |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 569 082** | **2 312 467** | **-2 300 000** |
| **Lønn og personalkostnader** | 3 | **424 046** | **384 753** | **382 000** |
| Lønn til ansatte | | 281 794 | 255 451 | 250 000 |
| Feriepenger | | 33 815 | 30 654 | 30 000 |
| Feriepenger over 60 år | | 6 039 | 5 543 | 5 000 |
| Styrehonorar | | 50 000 | 48 000 | 50 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | 46 778 | 40 001 | 42 000 |
| Arb.giv.avg av pål. feriepenger | | 5 619 | 5 104 | 5 000 |
| **Driftskostnader** | 3 | **1 791 622** | **1 527 215** | **1 573 000** |
| Elektrisitet | | 317 295 | 290 172 | 280 000 |
| Renovasjonsavgift | | 150 696 | 138 268 | 165 000 |
| Vann- og avløpsavgift | | 339 000 | 263 927 | 315 000 |
| Renhold | | 171 080 | 72 480 | 75 000 |
| Skadedyrarbeid | | 6 545 | 5 765 | 6 000 |
| Leie maskiner | | 6 097 | 4 224 | 3 300 |
| Driftsmateriale | | 8 091 | 4 477 | 0 |
| Arbeidsklær og vernеutstyr | | 199 | 0 | 0 |
| Honorar revisjon | | 8 531 | 8 125 | 10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 113 450 | 103 776 | 110 000 |
| Honorar for økonomisk rådgivning | | 0 | 1 231 | 5 000 |
| Serviceavtaler | | 84 105 | 0 | 0 |
| Kontorrekvisita | | 2 417 | 110 | 0 |
| Data/EDB kostnad | | 210 | 6 238 | 8 000 |
| Internett / TV | | 371 354 | 354 638 | 375 000 |
| Porto | | 0 | 1 866 | 2 500 |
| Drivstoff | | 2 056 | 720 | 0 |
| Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig | | 8 540 | 0 | 0 |
| Kontingent, fradragsberettiget | | 2 850 | 3 112 | 3 300 |
| Forsikringspremie | | 182 482 | 164 379 | 203 000 |
| Årsmøter / Generalforsamlinger | | 0 | 3 200 | 3 000 |
| Øres avrunding | | 0 | 280 | 0 |
| Bank- og kortgebyr | | 6 791 | 6 941 | 0 |
| Fakturagebyr | | 0 | 1 416 | 2 000 |
| Andre kostnader | | 9 833 | 40 980 | 6 900 |
| Tap på fordringer | | 0 | 50 890 | 0 |
| **Reparasjon og vedlikehold** | 4 | **152 667** | **407 301** | **225 000** |
| Reparasjon og vedlikehold bygninge | | 66 856 | 22 510 | 100 000 |
| Drift/vedlikehold elektro | | 0 | 0 | 50 000 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | | 75 531 | 358 517 | 50 000 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | | 1 497 | 0 | 20 000 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | | 6 086 | 26 274 | 5 000 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | | 2 698 | 0 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | | **2 368 335** | **2 319 268** | **2 180 000** |
| **Driftsresultat** | | **200 747** | **-6 801** | **-4 480 000** |
| **FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER** | | | | |
| **Annen renteinntekt** | 5 | **15 577** | **26 954** | **-40 000** |
| Renteinnekter bank | | 15 577 | 26 954 | -40 000 |
| **Annen finansinntekt** | 5 | **595** | **-3 709** | **0** |
| Andre finansinntekter | | 595 | -3 709 | 0 |
| **Annen rentekostnad** | 5 | **631** | **0** | **0** |
| Annen rentekostnad | | 631 | 0 | 0 |
| **Annen finanskostnad** | 5 | **0** | **11 347** | **0** |
| Annen finanskostnad | | 0 | 11 347 | 0 |
| **Resultat av finansposter** | | **15 541** | **11 898** | **-40 000** |
| Resultat før skattekostnad | | 216 288 | 5 097 | -4 520 000 |
| **Resultat** | | **216 288** | **5 097** | **-4 520 000** |

BankID Signing
Truls Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Terje Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Tron Erik Ferre
2025-03-09

# RESULTATREGNSKAP

## Sameiet Mikkel Revs Vei 2

| | Noter | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Årsresultat** | | **216 288** | **5 097** | **-4 520 000** |
| **Avsatt til annen egenkapital** | | **216 288** | **5 097** | **0** |
| Årsresultat | | 216 288 | 5 097 | 0 |
| **Sum overføringer** | | **216 288** | **5 097** | **0** |

BankID Signing
Truls Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Terje Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Tron Erik Ferre
2025-03-09

# BALANSE

## Sameiet Mikkel Revs Vei 2

| EIENDELER | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **FORDRINGER** | | | |
| Kundefordringer | 6 | 31 600 | 209 542 |
| Andre kortsiktige fordringer | 6 | 266 514 | 276 805 |
| **Sum fordringer** | | **298 113** | **486 347** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 7 | 1 285 492 | 1 085 820 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 583 605** | **1 572 167** |
| **Sum eiendeler** | | **1 583 605** | **1 572 167** |

BankID Signing Truls Melleberg 2025-03-05
BankID Signing Terje Melleberg 2025-03-05
BankID Signing Tron Erik Ferre 2025-03-09

# BALANSE

## Sameiet Mikkel Revs Vei 2

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL** | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 1 456 475 | 1 240 187 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **1 456 475** | **1 240 187** |
| **Sum egenkapital** | | **1 456 475** | **1 240 187** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | 9 | 24 335 | 65 360 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 23 738 | 21 601 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 79 058 | 245 020 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **127 130** | **331 980** |
| **Sum gjeld** | | **127 130** | **331 980** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **1 583 605** | **1 572 167** |

Oslo, 04.03.2025
Styret i Sameiet Mikkel Revs Vei 2

| Truls Melleberg | Fred Terje Melleberg | Tron Erik Ferre |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

BankID Signing
Truls Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Terje Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Tron Erik Ferre
2025-03-09

## NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.
Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

## NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder utleie bod og inntekter vaskeri, samt tilskudd fra Klima- og energiforbundet til solcelleanlegg.

## NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

.
Sameiet betaler fast månedlig lønn til vaktmester. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2023/2024.

Honorar til revisor utgjør kr 8 531.

## NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 152 667,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring, utvendig anlegg, ventilasjonsanlegg og vaskerianlegg.

BankID Signing Truls Melleberg 2025-03-05
BankID Signing Terje Melleberg 2025-03-05
BankID Signing Tron Erik Ferre 2025-03-09

## NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 16 172, mens rente- og finanskostnader utgjør kr [illegible]

## NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring, skadedyrarbeid, datakostnad og TV/internett som er betalt i 2024, men som vedrører 2025

## NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 285 492,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

| Kontonavn | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Kontanter | 3 000 | 3 000 |
| Driftskonto Handelsbanken | 999 171 | 292 694 |
| Sparekonto Handelsbanken | 272 123 | 779 924 |
| Skattetrekkskonto | 11 199 | 10 202 |
| | 1 285 492 | 1 085 820 |

## NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 1 456 475,- disponert for årets resultat 2024.

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Inngående balanse | 1 240 187 | 1 235 089 |
| Fra årets resultat | 216 288 | 5 097 |
| Egenkapital hittil år | 1 456 475 | 1 240 187 |

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

BankID Signing
Truls Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Terje Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Tron Erik Ferre
2025-03-09

## DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible [illegible] kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurd[illegible] nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 456 475 per 31.12.2024.

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Kortsiktige fordringer | 31 600 | 209 542 |
| Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l. | 266 514 | 276 805 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 1 285 492 | 1 085 820 |
| Sum omløpsmidler | 1 583 605 | 1 572 167 |
| Leverandørgjeld | -24 335 | -65 360 |
| Skattetrekk og andre trekk | -10 992 | -10 009 |
| Skyldige offentlige avgifter | -12 746 | -11 592 |
| Annen kortsiktig gjeld | -79 058 | -245 020 |
| Disponible midler | 1 456 475 | 1 240 187 |

## NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2024
Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2025.

AuditUs DA
Revision og Regnskap

*Monge Revisjon -*
*Lill Ann Monge*
*Org.nr. 919 260 017*

*Til Sameiermøtet i Sameiet Mikkel Revs Vei 2*

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**
Jeg har revidert Sameiet Mikkel Revs Vei 2 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 216 288.
Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**
Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Andre forhold**
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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



**MONGE REVISJON – Lill Ann Monge**
**org.nr. 919 260 017 MVA**

**Ski Næringspark**
**Anolitveien 4**
**1400 SKI**

**Telefon: 922 21 793**
**Email:** lam@auditus.no

**Medlem av Den norske Revisorforening**
**Autorisert regnskapsfører**

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**
Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 19.03.2025

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor



**MONGE REVISJON – Lill Ann Monge**
**org.nr. 919 260 017 MVA**

**Ski Næringspark**
**Anolitveien 4**
**1400 SKI**

**Telefon: 922 21 793**
**Email:** lam@auditus.no

**Medlem av Den norske Revisorforening**
**Autorisert regnskapsfører**

## Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

# 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 42 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

# 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### 5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Truls Melleberg stiller til valg som styreleder for 2 år

### 5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Styremedlem for opptil 2 år er på valg
Styremedlem for opptil 2 år er på valg

### 5.3 Valg av 1 varamedlem

Varamedlem for opptil 2 år er på valg

# 6. Balkongvegger

**Forslagsstiller:**

Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**

Reparasjon av rustne gulv, gjerder, og renovering av skilleveggene balkonger. Det er i dag plateslått vedlikeholdsfrie skillevegger på mange av balkongene i sameiet. På resterende balkonger er det i dag skillevegger i treverk i noe dårlig stand.
Vedtak

Forslag fra styret er å hente inn priser på blikkenslager og plateslå skillevegger.

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer.

# 7.Ventilasjon og innemiljø

**Forslagsstiller:**

Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**

Styret har fått en klage vedrørende dårlig avtrekk i ventilasjonsanlegget.
Det har tidligere blitt sendt fellesmelding til alle seksjonseiere vedrørende avtrekksvifter.
Det anmodes om å bytte til kullfilter i viftene. Da spesielt ved oppussing av kjøkken.

Det er utført befaring og innhentet pris på rens av ventilasjonsanlegget.

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer

# 8. Drenering

### Forslagsstiller:

Styret

### Forslagsstillers saksfremstilling:

Selve Mikkel Revs vei har blitt hevet grunnet gjentagende asfaltering gjennom mange år. Dette fører nå til at overvann har begynt å renne over fortau og ned mot sameiet.

Dette førte i fjor til at vaktmesterbod hadde noe vanninntrenging. Styreleder har vært i kontakt med BYM og VAV med negativt hell (dette vil påklages). Sameiet bør se på en løsning for å drive vannet vekk fra bygget slik at vanninntrenging stoppes.

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer.

# 9. Avfallshåndtering

### Forslagsstiller:

Styret

### Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi har fortsatt utfordringer med at beboere ikke overholder sortering av avfall. Det blir henslengt elektronikk, gamle møbler, tepper og annet avfall utenfor avfallscontainere.

Styrets forslag til vedtak: Innføre et botsystem, video-overvåkning, annet avfallssystem. Her er styret og vaktmester åpne for forslag.

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer.

# FULLMAKTSSKJEMA

# ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

**Seksjon/Andel/Aksjenr.** _____ ****Leilighetsnr.** _____

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET MIKKEL REVS VEI 2

| | |
|---|---|
| Møtedato: | onsdag, 23. april 2025 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 18:00 |
| Møtested: | Sameiet Mikkel Revs vei 2 sine lokaler |

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Fredrik Simonsen foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Fredrik Simonsen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Torill Grundstrøm foreslått.

**Vedtak**: Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 seksjonseiere
31 fullmakter
Totalt 39 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

## 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 42 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent, enstemmig

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Truls Melleberg ble valgt som styreleder for to år, enstemmig.

### 5.2. Valg av styremedlemmer

Fred Terje Melleberg ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.
Monica Holst ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

### 5.3. Valg av varamedlemmer

Torill Grunstrøm ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

**Etter valget har styret følgende sammensetning:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Truls Melleberg | På valg: | 2027 |
| Styremedlem | Fred Terje Melleberg | På valg: | 2027 |
| Styremedlem | Monica Holst | På valg: | 2027 |
| Varamedlem | Torill Grunstrøm | På valg: | 2026 |

**Vedtak:** Godkjent, enstemmig

---

## 6. BALKONGVEGGER

**Forslagstiller:**
Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Se innkallingen til møtet

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**
Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer

**Vedtak:**
Godkjent, enstemmig.

## 7. Ventilasjon og innemiljø

**Forslagstiller:**
Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Se innkallingen til møtet

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**
Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer

**Vedtak:**
Godkjent, enstemmig

## 8. Drenering

**Forslagstiller:**
Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Se innkallingen til møtet

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**
Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer

**Vedtak:**
Godkjent, enstemmig

## 9. Avfallshåndtering

**Forslagstiller:**
Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Se innkallingen til møtet

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**
Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer

**Vedtak:**
Godkjent, enstemmig

Møte avsluttet klokken 18:51
Oslo

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

Fredrik Simonsen

**Protokollvitne:**

Torill Grunstrøm

# Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

*Signert med E-signere*

*24-04-2025 08:11:55 UTC*

**Undertegner**

Dato

Fredrik Simonsen
fredrik@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

**SAMEIET MIKKEL REVS VEI 2** 971259019 Norge

*Signert med E-signere*

*24-04-2025 09:21:01 UTC*

**Undertegner**

Dato

Wenche Torill Melleberg Grundstrøm
Protokollvitne
wtmg1951@icloud.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 172.226.26.23

# HUSORDENSREGLER

## for

## Sameiet Mikkel Revs vei 2

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

YTRE FORHOLD

§ 1

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. All søppel skal pakkes godt inn før det legges i søppelkassene.
Søppelkassene er kun for husholdningsavfall. Opprydding ved flytting skal avfallet fjernes på egen hand, søppelkassene får ikke benyttes til dette.

Aviser, papir, melkekartonger o.l. skal kastes i egen blå container på parkeringsplassen.

Ryddecontainer som plasseres på parkeringsplassen en til to ganger i året er kun for opprydding i boder. Ingen husholdningsavfall får kastes i denne.

§ 2

Det er ikke tillatt å legge ut avfall, brød, e.l. til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Vern tomteområdets vekster og beplantning, påse at barn gjør det samme, og at de retter seg etter vaktmesterens anvisninger. Det er forbudt å bryte grener av busker og trær på området.

§ 3

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt.

§ 4

Det er ikke tillatt å benytte vinduer til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeganger og vinduer er forbudt. Fyrstikker, sigarettstumper o.l. må ikke kastes fra vinduet. Sykler, barnevogner o.l. må ikke hensettes i trapp eller ganger. Biler må bare hensettes på dertil anviste steder, og i alle tilfelle slik at de ikke hindrer alminnelig passasje og trafikk. Dører til kjellere og fellesrom skal alltid holdes låst. Bruk av ild eller bart lys i kjeller er forbudt. Lys i trappeganger skal holdes slukket om dagen. Husk også alltid å slukke lyset i kjelleren etter at du har vært der. Etter kl. 22.00 skal inngangsdører holdes låst. Påse at vann- og kloakkrør i vintertiden ikke utsettes for frost ved at vinduer og dører forlates åpne.

§ 5

Sameiets parkeringsplass får kun benyttes av beboerne og deres besøkende. Parkering av kjøretøy, tilhengere o.l. over tid skal avtales med vaktmesteren for anvisning av plass. Uregistrerte kjøretøy parkert på plassen uten avtale med vaktmesteren vil bli fjernet av trafikksjefens etat.

§ 6

Lufting gjennom entrèdør er ikke tillatt, og vinduer i trappeganger skal holdes lukket. Finner noen det nødvendig å åpne vinduer i trappegang, er vedkommende ansvarlig for at de blir lukket igjen.

§ 7

Bad og kjøkken må benyttes slik at det ikke fører til lekkasjer eller annen skade på bygget eller andre leiligheter. Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i klosettet, og det er forbudt å bruke annet enn klosettpapir. Vannkraner bør ikke skrus helt opp, da dette skaper sjenerende støy i rørene. Skyll vasker og sluk med sodavann en gang i blant. Springer et rør skal leilighetens stoppekran på badet stenges omgående. Stoppekranen skal være lett tilgjengelig og beboeren kjent med hvor den finnes. Er bruddet før stoppekranen må vaktmesteren kontaktes omgående. Skader som oppstår som ikke beboeren selv kan utbedre, skal straks meldes til vaktmesteren. Varmt vann må ikke brukes unødig. Vaktmesteren er behjelpelig med oppstaking av vasker, klosetter og sluk og pakking av kraner og klosetter. Utgiftene hermed betales av beboeren etter vaktmesterens tariff. Hvis et klosett suser, og det ikke kan repareres med en gang, må kranen av hensyn til naboene stenges og bare åpnes hver gang klosettet skal benyttes. Oppstår det during i en vannkran, skal ikke denne benyttes før skaden er utbedret.

Henvendelse til vaktmesteren skal skje i tiden fra kl. 16. til kl. 20.00, hvis det ikke gjelder noe særlig presserende.

Ved tilkopling til gårdens fellesantenneanlegg må det benyttes spesialstøpsel med skjermet innføring til apparatet. Utvendig antenne tillates ikke oppsatt.

§ 8

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene. Nødvendig ferdsel i trapper og ganger må skje så stille som mulig. Lydnivået i leilighetene må heller ikke være så høyt at det er til sjenanse for omgivelsene. Unødig smell ved lukking av entrèdør må unngås. Det må påses at barn ikke leker eller oppholder seg i trappeganger og korridorer. Vedvarende banking og bruk av sag eller elektrisk drill er kun tillatt hverdager inntil kl. 17.00, onsdager til 20.00. På lørdager må slik virksomhet ikke påbegynnes før kl. 09.00.

§ 9

Vaskeriet må kun benyttes på hverdager mellom kl. 07.00 og til kl. 21.00. Lørdager kan vaskeriet benyttes mellom kl. 09.00 og kl. 21.00.

§ 10

Fremleie av leiligheten skal meldes til forretningsfører.

§ 11

Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som bestemmelsene i husordenen. Oppslag som ønskes oppsatt på sameiets eiendom, kan anbringes på oppslagstavlen.

Oslo, 21. mars 1997

Erland Morud Eiendomsforvaltning A/S

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET MIKKEL REVS VEI 2

Vedtatt i årsmøte
Den 11. april 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Mikkel Revs vei 2, og har gårdsnummer 145 og bruksnummer 54 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.7.1975.

Sameiet består av 89 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 18.7.1975.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt

selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Stat og kommune kan til sammen erverve inntil ti prosent. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

### 2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

### 2.6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr i sameiet.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter leilighetenes størrelse.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold,

påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

**5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets 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.

**5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en

hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

**5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

**5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne

ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### 5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

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

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

**7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

**7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**7.14. Protokoll fra årsmøtet**

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha inntil fire medlemmer. Årsmøtet skal velge en styreleder.

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

**8.4. Styrets oppgaver**

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

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

**8.6. Inhabilitet**

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

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### 9.3. Inhabilitet

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### 10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert- eller registrert revisor.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

# Mikkel Revs vei 2

Nabolaget Tveteråsen - vurdert av 87 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Østmarka skole (1-10 kl.)<br>83 elever, 7 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Bøler skole (1-10 kl.)<br>795 elever, 46 klasser | 11 min<br>1 km |
| Oppsal skole (1-10 kl.)<br>565 elever, 31 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Skøyenåsen skole (8-10 kl.)<br>763 elever, 40 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Skullerud skole (8-10 kl.)<br>348 elever, 33 klasser | 5 min<br>2.9 km |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever | 6 min<br>0.5 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 8 min<br>3.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Olav Nygards veg<br>Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79 | 2 min<br>0.1 km |
| Ulsrud<br>Linje 2, 3 | 6 min<br>0.5 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1 | 9 min<br>4.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 15 min<br>9.4 km |
| Oslo Gardermoen | 37 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Tveteråsen barnehage (1-5 år)<br>54 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Holtet barnehage (1-5 år)<br>103 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Myrvoll barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Ulsrud | 9 min |
| Coop Mega Bøler | 11 min |

FINN

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

| | |
|---|---|
| Bøler Senter | 11 min |
| Vitusapotek Ulsrud | 8 min |
| Bøler Senter Vinmonopol | 11 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ulsrud frimenighet v/ytre ring bal... | 5 min |
| Ulsrud videregående | 7 min |
| Mudo Ulsrud | 7 min |
| EVO Bøler Senter | 12 min |

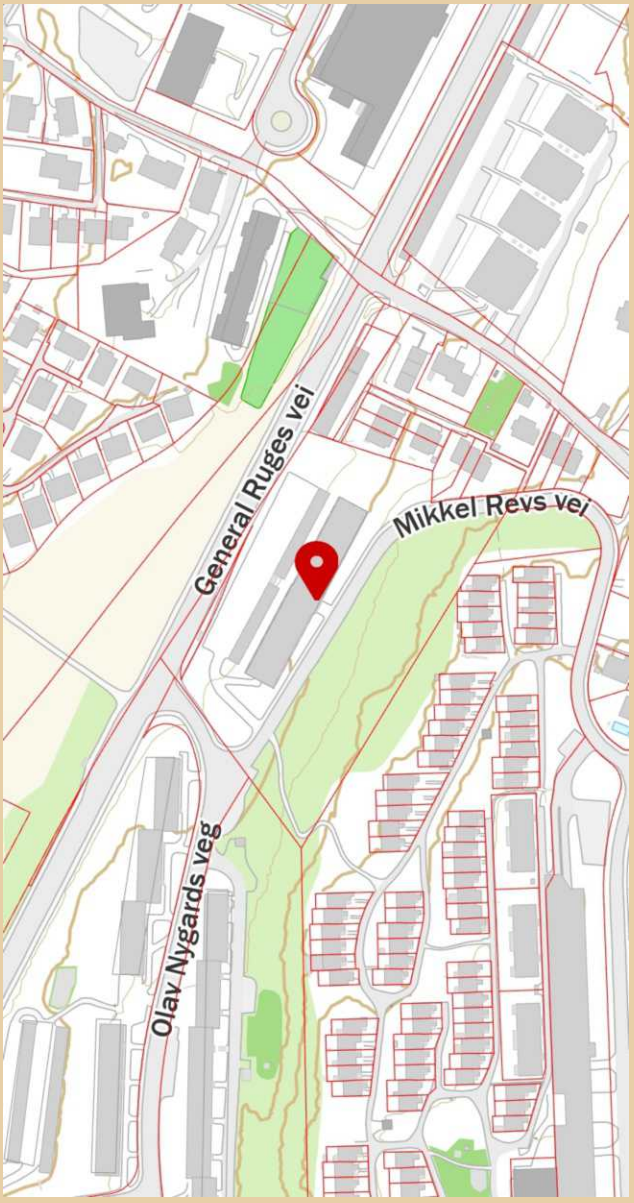
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil




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:**
Mikkel Revs vei 2, 0688 Oslo
Gnr. 145, Bnr. 54, Snr. 89, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
183250116


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Premiere

**Saksbehandler:** Marius Semmerud Berg

**Telefon / Mobil:** 22 27 32 00 / 926 20 108

**E-post:** marius.semmerud.berg@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.

---