PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

GEVIRET 34

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

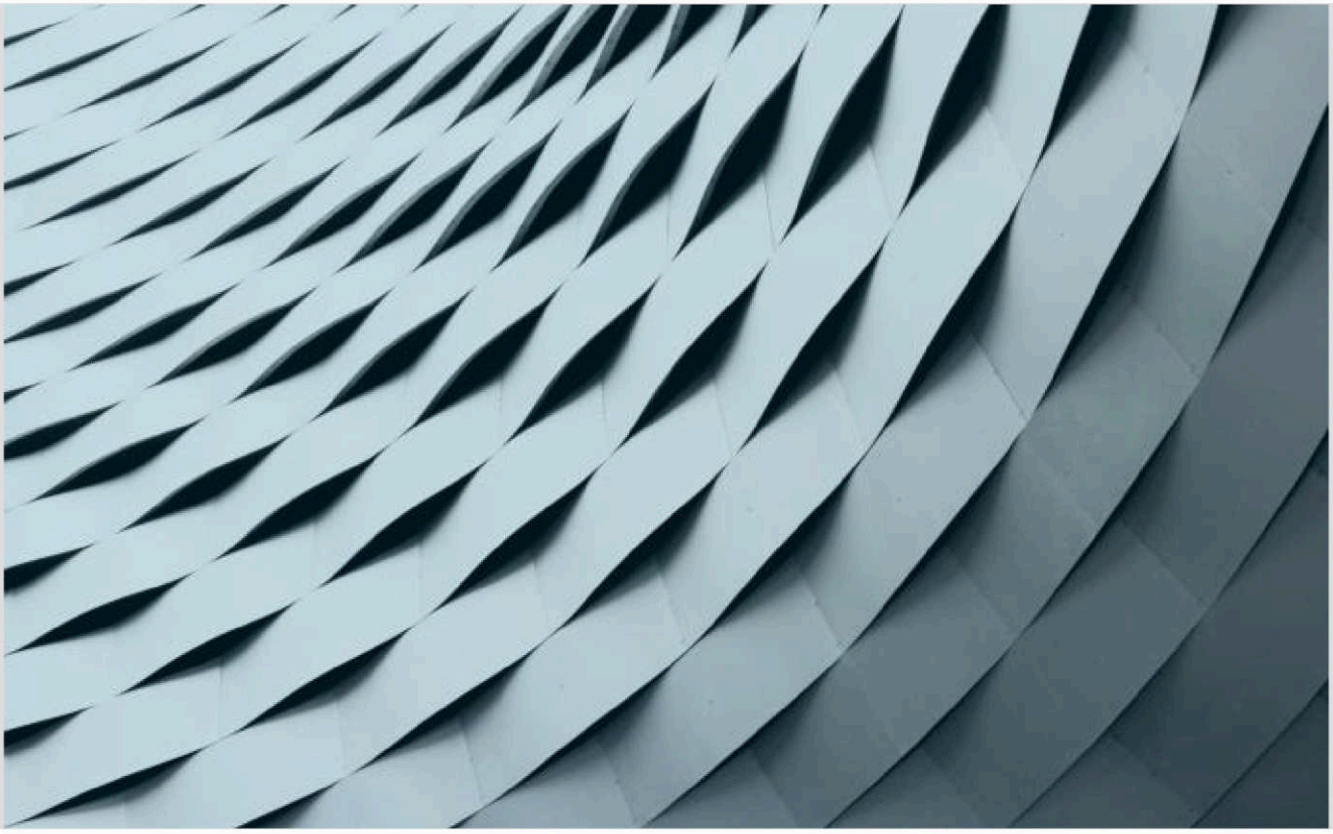
Tilstandsrapport

Geviret 34 , 1270 OSLO

OSLO kommune

gnr. 187, bnr. 196, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 30.09.2025 **Rapportdato:** 03.10.2025 **Oppdragsnr.:** 11819-2407 **Referansenummer:** RG2861

Foretak: HT KRAFT AS

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

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Norsk takst

ENOVA

Energirådgiver

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og sikkerhetslås.
Balkongdør med isolerglass.
Sydvendt markterrasse på 10 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater..
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skap.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Nisjer for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber og metall.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Radiator tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.
Varmtvann fra fellesanlegg.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

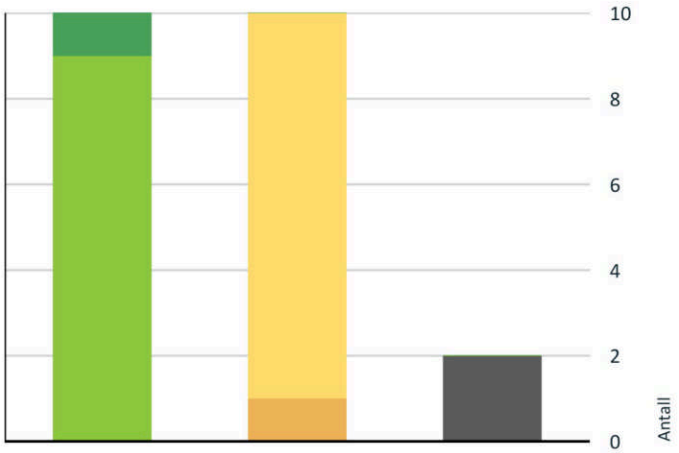
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

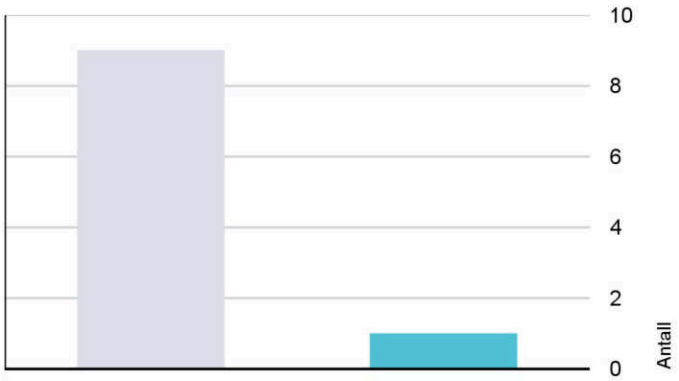
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

Kommentar

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og sikkerhetslås.
Balkongdør med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt markterrasse på 10 m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater..

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påvist på alle overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe sår på karmer og dørblader er observert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skap.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er lagt flis på flis på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under dusjkabinett og ikke besiktiget.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Nisjer for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber og metall.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Radiator tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra fellesanlegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

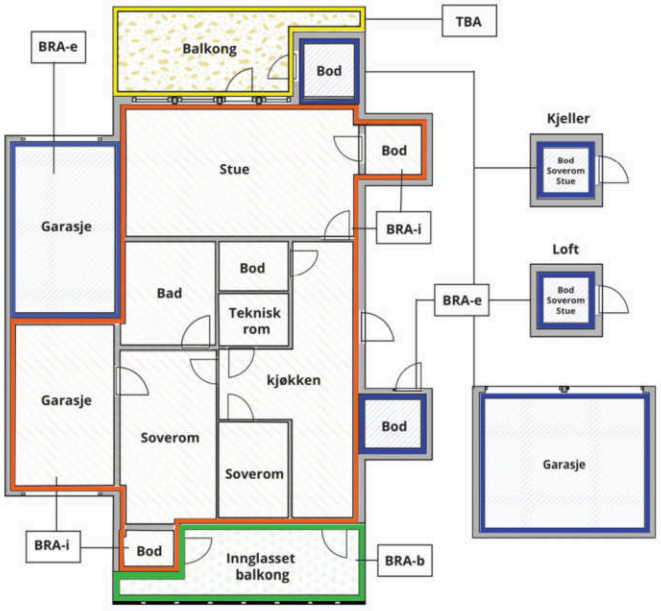
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69	2		71	10
Kjeller		4		4	
SUM	**69**	**6**			**10**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, entré, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 237 cm.
Bad, 234 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Sobia Hussain	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	187	196		48	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Geviret 34

Hjemmelshaver
Hussain Sobia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Bjørndal i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 230 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	29.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	30.09.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	29.09.2025		Gjennomgått		Nei
Planskisse	01.10.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

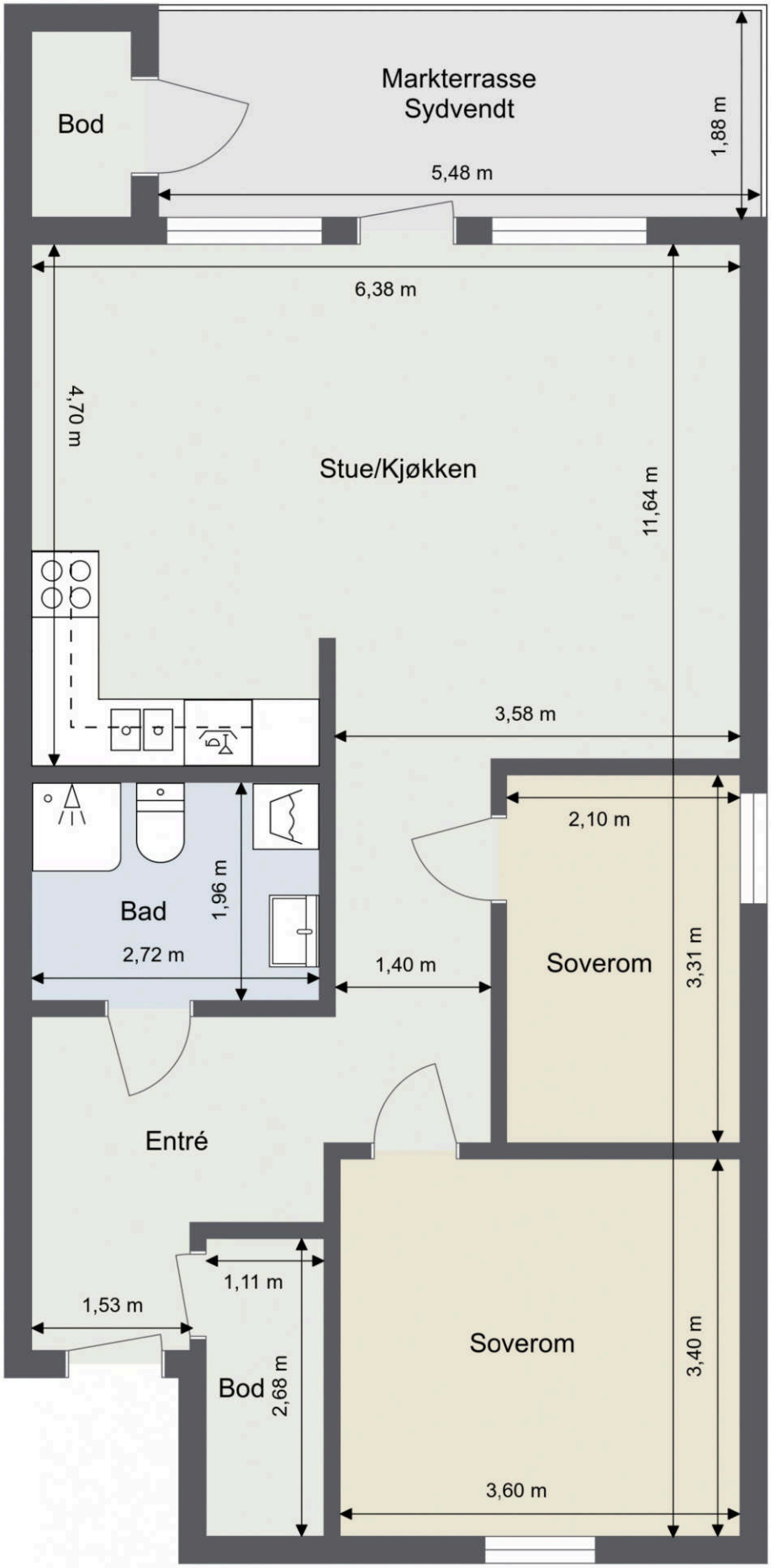
•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

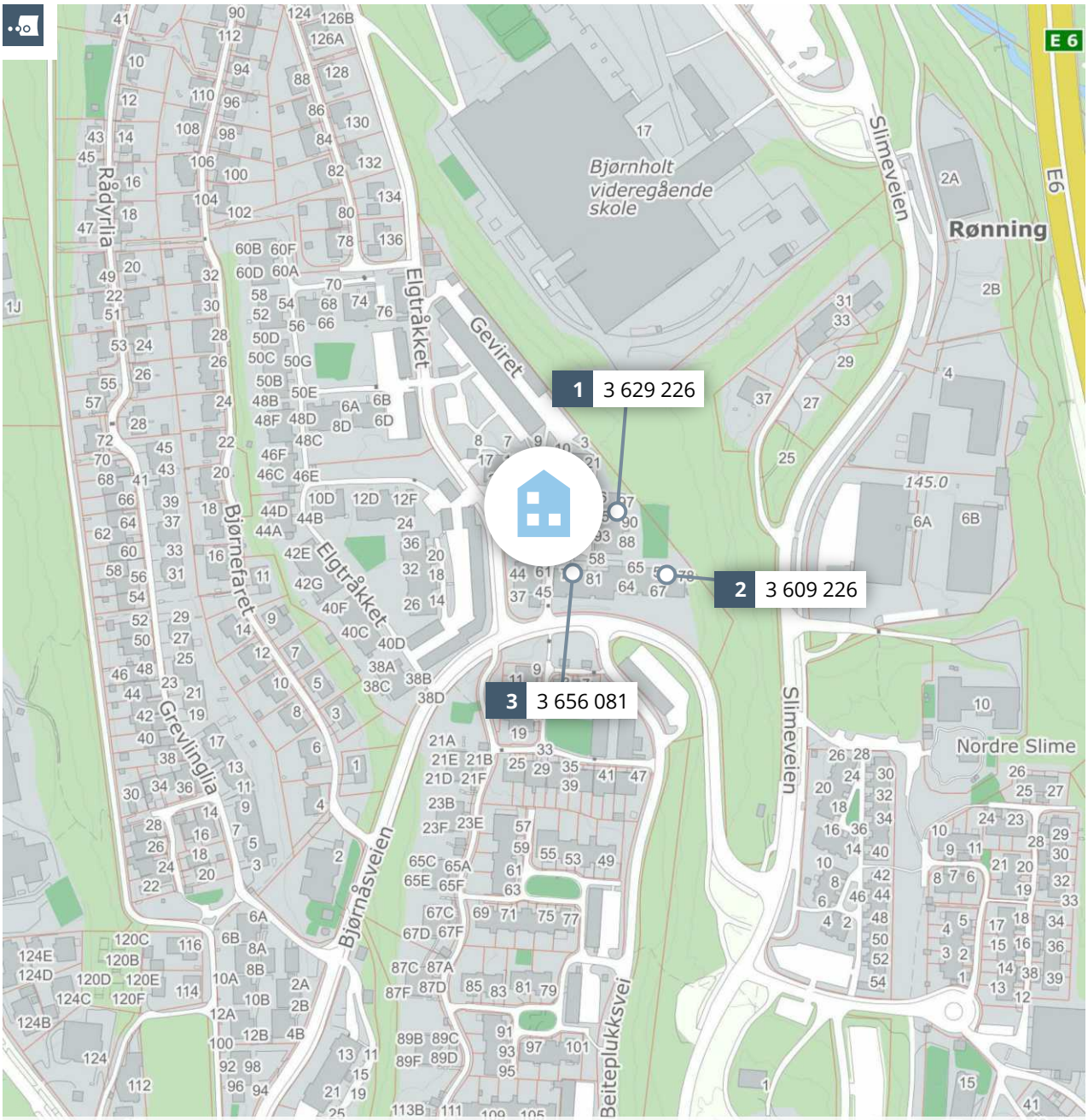
PERSONVERN

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

Geviret 34
1. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Meglers verdivurdering

GEVIRET 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 03.10.2025

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: Adnan Nabi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Geviret 34, 1270 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 187 BNR 196 FNR 0 SNR 48 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØRNÅSEN NORD

Verdivurdert til

3 580 000

20 000	3 600 000	52 174
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Geviret 96 65 m² 1990 3. etg 2 sov	19.03.2024	3 500 000	**3 600 000**	29 226	3 629 226	**55 834**
2 Geviret 77 65 m² 1990 3. etg 2 sov	10.06.2024	3 490 000	**3 580 000**	29 226	3 609 226	**55 527**
3 Geviret 71 65 m² 1990 2. etg 2 sov	29.09.2025	3 600 000	**3 630 000**	26 081	3 656 081	**56 247**

BJØRNDAL -Pen 3 roms selveier m/Garasje, vestvendt terrasseplatting og Sentralfyring

Svært spennende beliggenhet på Bjørndal, i naturskjønne omgivelser. Barnevennlig lokalisering med tanke på lite trafikk i området. Skoler i alle klassetrinn og barnehager ligger i nærområdet. Blant barne- og ungdomsskoler finner man, Bjørndal-, Bjørnholt-, Lofsrud- og Hauketo skole. I tillegg finnes både
Norstrand- og Bjørnholt videregående skole. Av barnehager kan man velge mellom Preståsen barnehage, Christiania kultur barnehage Bjørndal og Arken barnehage som ligger i umiddelbarnærhet.

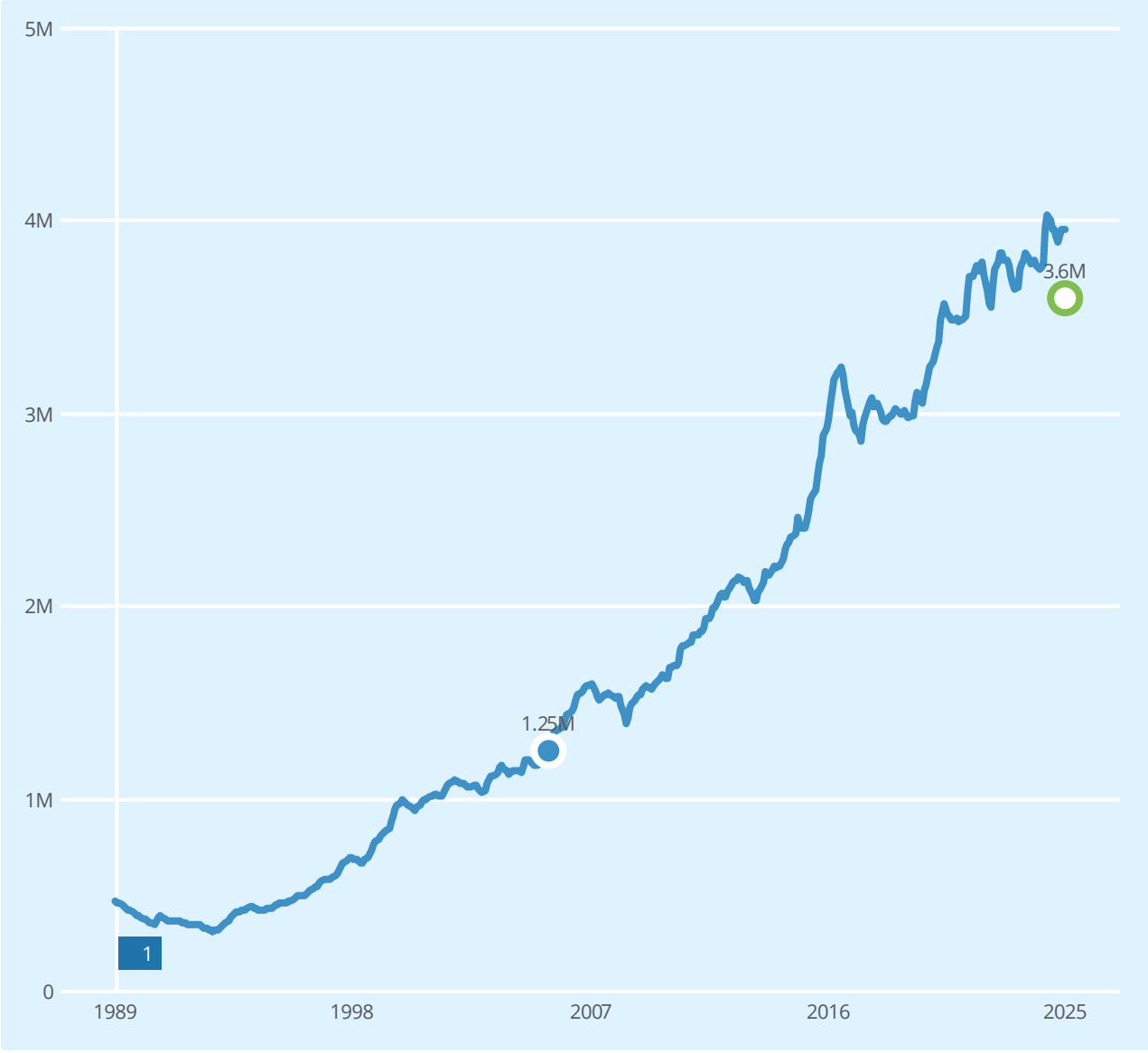
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.12.2005	20.12.2005	10.01.2006	1 220 000	1 230 000	20 128	1 250 128	
21.10.1999		21.10.1999	-	870 000	-	870 000	2
25.10.1994		25.10.1994	-	454 000	-	454 000	2
22.03.1990		22.03.1990	-	680 000	-	680 000	2

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

Leiligheter til salgs i Søndre Nordstrand bydel nå

54
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

72
dager

Leiligheter solgt i Søndre Nordstrand bydel siste 3 mnd

91
leiligheter solgt

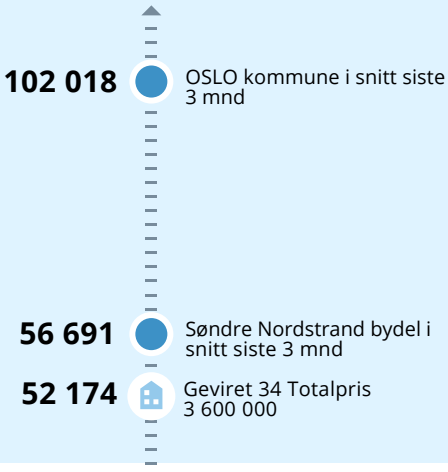


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251310

Selger 1 navn
Sobia Hussain

Gateadresse
Geviret 34

Poststed	Postnr
OSLO	1270

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251310

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 38251310

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sobia Hussain	88e1b4ce6bb577fbf2fd98 8389a72f9a21592e40	03.10.2025 09:13:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251310

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

Langseth Services AS
Tlf: 22625400,
post@langsethservices.no,
Postboks 2024 Ryen,
0615 Norway

Dato: 03.10.25

Boligopplysninger

Seksjon	48
Boligselskap	GEVIRET BOLIGSAMEIE
Adresse	Geviret 34, 1270 OSLO
Eier(e)	Sobia Hussain

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Dugnad	400	400	400	400	400	400
Fellesutgifter	4 762	4 762	4 762	4 762	4 762	4 762
Garasje	70	70	70	70	70	70
Lån	256	256	256	256	256	256
Tv-Kabel	299	299	299	299	299	299
Total	5 787	5 787	5 787	5 787	5 787	5 787

Utestående fellesutgifter/restanser må megler innhente før oppgjør.

Selskap og eiendom

Selskap	GEVIRET BOLIGSAMEIE (orgnr. 971280271)
Antall enheter	97
Styrets e-post	post@geviret.no
Styreleder	Sarp W. Ulker (Tlf: 92240870)
Forsikring	Gjensidige Forsikring (Polise 86746093)
Gnr/Bnr	187/196
Dyrehold	Ikke tillatt, ihht. husordensreglene.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr. 29 483,-	**Andre inntekter**	kr. 530,-
Formue	kr. 15 716	**Utgifter**	kr. 2 006,-

Merknader

Ingen merknader.

Forretningsfører:

Eierskiftegebyr: 6 570,- inkl. mva

Boligopplysninger (inkl. protokoll, vedtekter m.m) kr. 4 875,- inkl mva

PROTOKOLL

FRA

ORDINÆRT ÅRSMØTE I

GEVIRET BOLIGSAMEIE – 2025

(REGNSKAPSÅRET 2024)

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Geviret boligsameie torsdag, 10. april 2025, kl. 18.00, Bjørndal klubbhus, Meklenborg

Tilstede:

1. KONSTITUERING

Styreleder åpnet møtet og ønsket velkommen, og viste til den utsendte innkallingen. Deretter foreslo styreleder at Ulf Ower fra forretningsfører - S & J eiendomsforvaltning AS skulle fortsette å lede møtet. Det var ingen motforestillinger, og Ulf Ower tilbød seg å lede møtet.

Vedtak: Ulf Ower ble enstemmig valgt som møteleder.

Valg av sameier til å signere protokollen: Det ble foreslått at sameier Tove Sveen skulle signere protokollen sammen med møteleder, og Ulf Ower ble valgt til å føre protokollen.

Vedtak: Tove Sveen ble enstemmig valgt til å signere protokollen sammen med møteleder, og møteleder ble valgt til å skrive protokollen.

Deretter ble innkallingen med dagsorden, og opptellingen av fullmakter gjennomgått.

Vedtak: Årsmøtet godkjente innkallingen, dagsorden og antall fullmakter. Det møtte 18 stemmeberettigede og 6 fullmakter.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Møteleder henviste til den utsendte årsrapporten hvor styrets årsberetning var inkludert, og gikk detaljert igjennom punktene i årsberetningen. Det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og kommentarer, og mange punkter ble diskutert. Spørsmålene ble besvart av styret fortløpende på en tilfredsstillende måte.

Vedtak: Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent.

Penneo Dokumentnøkkel: KACO5-NWMSY-WVTYV-DDPJ0-OX5WD-29WMF

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 med noter ble redegjort for av møteleder og det ble gitt anledning til å stille spørsmål underveis, og som ble tilfredsstillende besvart løpende.

Vedtak: Det fremlagte årsregnskap ble enstemmig vedtatt som sameiets årsregnskap for 2024.

Styret foreslår at underskuddet for 2024, dekkes av annen egenkapital.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt å disponere underskuddet slik styret foreslår.

I styrets forslag til budsjett for 2025 er det lagt til grunn en generell prisstigning, samtidig som alle store kostandsposter er individuelt vurdert.

Vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2025 ble enstemmig vedtatt.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

I budsjettet for 2025 er styrehonorarene foreslått til kr 364.000.

Vedtak: Styrets honorar for perioden som har gått ble enstemmig vedtatt med kr 364 000.

Revisors honorar for lovpålagt revisjon ble foreslått dekket etter regning.

Vedtak: Revisors honorar dekkes etter regning, vedtatt enstemmig. Revisors beretning ettersendes sammen med protokollen.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Avslutningsvis ble følgende valg av tillitsvalgte for ny periode gjennomført:

Styreleder: **Sarp Ûlker, G82 – Valgt mot 1 stemme for 2 år.**

Styremedlemmer: **Hanan Ahmed, G38 – ikke på valg**
Kiren A. Iversen, G68 – ikke på valg
Tahira Ali, G46 – valgt for 2 år med 8 stemmer for, 6 stemmer mot og 10 stemmer avstod.

Varamedlemmer: **Khoram Latif, G42 med 11 stemmer for.**
Himmet Dogan, med overveldende flertall.

Valg dugnadskomité: **Ikke valgt**

Møtet ble deretter hevet.

Oslo, 10.04.2025

_____ _____

Ulf Ower (møteleder) Tove Sveen

Penneo Dokumentnøkkel: KACO5-NWMSY-WVTYV-DDPJ0-OX5WD-29WMF

PENNEO

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

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

Over, Ulf Kenneth
Møteleder
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-182509
IP: 91.189.xxx.xxx
2025-04-10 20:19:48 UTC
bankID

Sveen, Tove
Protokollsignerer
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1605249
IP: 193.90.xxx.xxx
2025-04-11 08:40:01 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KACO5-NWMSY-WVTYV-DDPJ0-OX5WD-29WMF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

ÅRSRAPPORT 2024

GEVIRET BOLIGSAMEIE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Onsdag, 10. april 2025, kl. 18.00

Bjørndal Klubbhus, Meklenborg



Organisasjonsnummer: 971 280 271
Styrets leder: Sarp Ülker
Forretningsfører: S & J Eiendomsforvaltning AS

S&J
Eiendomsforvaltning

ÅRSRAPPORTENS INNHOLD:

Innkalling

- **Navneseddel og fullmakt**

- **Forretningsførers oppgaver**

Årsberetning 2024

Årsregnskap 2024 m/budsjett 2025

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Disponible midler

Saker til informasjon

Innkomne forslag

- **Ingen innkomne forslag**

Vedtekter

Husordensregler

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

i Geviret boligsameie den 10. april 2025, kl. 18.00

Bjørndal Klubbhus, Meklenborg

Til behandling foreligger følgende saker:

1. **KONSTITUERING**
   1.1 Godkjenning av innkallingen
   1.2 Valg av møteleder
   Møtet foreslås ledet av forretningsfører Ulf Ower
   1.3 Valg av sameier(e) til å signere protokollen sammen med møteleder.
   Det foreslås at ……. og møteleder Ulf Ower signerer protokollen

   1.4 Godkjenning av dagsorden

2. **STYRETS ÅRSBERETNING for 2024**

3. **GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAPET FOR 2024/DISPONERING AV RESULTAT**
   A) Budsjett for 2025

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**
   A) Styret
   B) Revisor

5. **SAKER TIL INFORMASJON FRA STYRE**

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

   A) Valg av styreleder
   B) Valg av 2 styremedlemmer
   C) Valg av 2 varamedlemmer

Oslo, den 02.04.2024

_____	_____
Sarp Ülker /s/	Hanan Ahmed /s/
Styreleder	Styremedlem

_____
Kiren A. Iversen /s/
Styremedlem

NAVNESEDDEL OG FULLMAKT

Skriv seksjonseiers navn og eierseksjonsnummer på denne navneseddelen og gi den til den personen som tar i mot deg på årsmøtet. Skriv med blokkbokstaver.

Navn: …….

Seksjonsnr.: ……

På årsmøtet har alle sameiere rett til å delta med forslags-, tale, og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Styreleder kan være fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i lov om eierseksjoner § 46, tredje ledd.

FULLMAKT

Jeg gir herved ……/Styreleder fullmakt til å møte for meg på årsmøtet i ……..boligsameie og avgi stemme på mine vegner.

Oslo, den ……..

Seksjonsnummer: …….

……

(Sameierens underskrift)

Forretningsførers oppgaver:

S & J Eiendomsforvaltning AS er sameiets forretningsfører. Forretningsførers viktigste oppgaver er:

- Løpende regnskapsførsel
- Innberetning av likningspapirer
- Innkreving av fellesutgifter
- Purring av restanser
- Utarbeide forslag til årsregnskap
- Bistå styret med forslag til budsjett
- Tilsyn med overdragelse av seksjoner og ajourføre eierregister
- Beregne og utbetale styrehonorar og lønn til ansatte, f.eks. vaktmester
- Delta på årsmøter
- Delta på styremøter etter avtale med styret
- Bistå styret med forvaltningen av sameiet
- Innberette statistiske opplysninger til det offentlige
- Være sameiets offisielle kontakt med myndigheter og andre parter

Autorisert regnskapsførerselskap
Tel: (+47) 22 20 85 00 • Postadresse: postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway
e- post: post@sjeiendom.no • www.sjeiendom.no
Org.no: 913 316 517 MVA • Bankgiro: 1503.43.97020 DnB

Årsberetning 2024

Geviret boligsameie

Org.nr. 971 280 271

1. TILLITSVALGTE

A) Styret:			
Leder	Sarp Ülker	G 82	på valg (2025)
Styremedlem	Hanan Ahmed	G 38	på valg (2025)
Styremedlem	Kiren Ali Iversen	G 68	på valg (2025)
B) Varamedlemmer	Tahira Ali Geviret 46 og Khoram Geviret 85		på valg (2025)
C) Dugnadskomite:	Thorkild Aschehoug, Trond Løvmyr		

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er S & J Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er Statsautorisert revisor Arild S. Skipperud i Vidi Revisjon AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 971 280 271
Sameiet består av 97 eierseksjoner som alle benyttes til boligformål.
Med eierseksjon forstås en leilighet der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere.
Sameiet er eier av tomten som ligger i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 187 / 196.
Sameiet har innarbeidet rutiner for å forebygge forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet og religion, og det oppfordres til fordeling herom når styre, komiteer og utvalg skal velges.

Sameiets styre består av 1 kvinne og 2 menn. Styret opplever at samarbeidet i styret og med de øvrige sameierne fungerer tilfredsstillende både administrativt og praktisk, spesielt i forbindelse med dugnader.
Da sameiet ikke har ansatte er det ikke naturlig å kommentere arbeidsmiljøet.
Sameiet forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Penneo Dokumentnøkkel: TW23G-8ECU0-7MV4Z-MOVMK-DQG00-5GRX7

4. VIFTER / VENTILASJONSANLEGG

Løvmyr Vaktmestertjenester AS har løpende ettersyn med ventilasjonsanlegget. Dersom noen fortsatt ikke bruker motoren, dvs. at de har feil kjøkkenvifte, må det gis beskjed til styret omgående. Bygningsforsikringen vil ikke dekke eventuelle fukt- råteskader og lignende som følge av at motoren ikke benyttes. Dersom det kommer skade på tilstøtende leiligheter grunnet dette kan den som ikke bruker motoren bli erstatningsansvarlig.
Det er viktig at styret omgående får beskjed dersom det oppdages feil på avtrekket.

5. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Beskrivelse av de største vedlikeholdstiltakene i 2024:

- Rehabilitering av gavlvegger 2
- Vinduer/utgangsdører (3 vinduer/ utgangsdører 20/balkongdør-stue vindu 27/kjøkkenvindu))
- Installasjon av fiber nett i hele sameie
- Utbedring av skadedyr
- Kontroll av brannsikkerhet i alle leiligheter, utdeling av brannslukningsutstyr.
- Flere lekkasjer hos beboere, der vedlikeholds reglene ikke er fulgt.
- Fretex konteineren på plass ved parkerings plass
- Fornyelse/endring av gamle avtaler og tjenester.
- Sirkulasjonspumper
- Vedlikeholdt trapper bygg 3
- Ventilasjonsrens og vedlikehold samtlige leiligheter gjennomført

6. HMS

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for boligselskap. Sameiet skal derfor oppebære et internkontrollsystem. Dette innebærer kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/ eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som de har til å holde det elektriske anlegget og utstyret i orden eller gjeldende lov og forskrift. Det er inngått årlig serviceavtale med Norsk Brannvern AS som er fulgt opp i 2024. I avtalen inngår en årlig kontroll av leilighetene, slik at sameiet tilfredsstiller HMS kravene. Styret minner om at eierne av leilighetene er ansvarlig for at brann utstyret er i orden i henhold til lov og forskrift.

Penneo Dokumentnøkkel: TW23G-8ECU0-7MV4Z-MOVMK-DQG00-5GRX7

7. BRANNVARSLINGSANLEGG

Sameiet har avtale med Honeywell Life Saftey AS og Norsk Brannvern AS om kontroll og oppfølging av brannvarslingsanlegget.
Å bryte plomberingen på en av branndetektorene vil koste betydelig, men verst vil det utsette de som er ment å skulle sikres av branndetektoren for betydelig risiko.

8. FORSIKRING

Sameiets forsikringsselskap er Gjensidige Forsikring, forsikringsnr. 86746093.
Bygningsmassen er fullverdiforsikret, som betyr at det er forsikringsselskapet som har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning til samme standard og størrelse.
Premiehistorikk: 2013 = kr 284 000, 2014 = kr 320 000, 2015 = kr 341 000, 2016= kr 259 000, 2017 = kr 195 000, 2018 = kr 217.300, 2019=kr 259 184, 2020= kr 295 000, 2021= kr 324 749, 2022= kr 267 184, 2023= kr 412 814, 455 823 for 2024 og det antas at det blir 478 508 for 2025.

Kundeutbytte 2022 kr 37 746
Kundeutbytte 2023 kr 41 091
Kundeutbytte 2024 kr 45 239

9. VAKTMESTER

Sameiet kjøper vaktmestertjenester hos Løvmyr Vaktmestertjenester AS og har gjort det gjennom flere år. Vaktmestertjenestene innbefatter daglig drift og vedlikehold av bygningene, i tillegg vedlikehold av alle tekniske installasjoner som låsesystemer, varmeanlegg, ventilasjonsanlegget mv.

Sameiet har inngått avtaler om snøbrøyting, strøing ol. for Bjørntun Borettslag, Preståsen Boligsameie, Solbakken I Boligsameie og Eierseksjonssameiet Solbakken 2. Avtalene gjelder for 1 år av gangen inntil de sies opp, og fakturering skjer årlig etterskuddsvis.

10. BREDBÅND/INTERNETT

Ny avtale inngått med Home Net/GlobalConnect fra 01.07.2023 om levering av fiber.

Penneo Dokumentnøkkel: TW23G-8ECU0-7MV4Z-MOVMK-DQG00-5GRX7

11. UTLEIE

Per 31.12.2024 er det ca 48 utleieboliger, av disse eies 6 av Oslo kommune, Boligbedriften. Huseier er ansvarlig for å informere leietaker om husordensregler og vedtekter. Leietaker er forpliktet til å følge sameiets vedtekter og husordensregler i perioden leiligheten er til leietakers disposisjon. Huseier skal informere styret om hvem som er leietakere til enhver tid.

12. NØKLER / SKILT

Bestilling av nøkler til fellesområdene rettes til styret på www.geviret.lettstyrt.no – Kontakt. Det er en systemnøkkel til kjeller, søppel-hus, barnevogn-bod og bommene inn på tunet.

13. PARKERING

Sameiet har avtale med P-Service AS som drifter og kontrollerer parkeringsanlegget. P-Service AS har ansvaret for administrativ oppfølgning av ilagte kontrollavgifter og borttauinger.

Parkering i gjesteparkeringen er for gjester og kortidsbesøkende. Parkering i gjesteparkeringen er tillatt i maks 3 døgn uavhengig om kjøretøyet har vært flyttet eller benyttet i mellomtiden. Gjester og kortidsbesøkende inntil 3 døgn har ikke behov for parkeringskort.

Gjester som skal parkere utover 3 døgn kan søke styret om dispensasjon. Parkering er forbudt for beboere og naboer.

Sameiet har avtale med Stanley Security som drifter overvåkningsanlegget ved parkerings-plassene og garasjeanlegget, samt overvåkning av kjeller- og bodområder.

Ladetjenester elbil blir tatt over av Flexibility AS. De blir ansvarlig for drift og vedlikehold av alle ladere, kjøp og gitt tjenester.

14. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt jevnlige styremøter i perioden 24.04.2024– 10.04.2025. Det har vært møter med forretningsfører, entreprenører og håndverkere i forbindelse med diverse anbud, og oppfølging av pågående prosjekter, samt at styret hatt flere interne telefonmøter. Det er lagt ut flere informasjonsinnlegg på oppslagstavla på lettstyrt. Styrets medlemmer har vært tilgjengelige for sameierne og beboerne, og det er mottatt endel henvendelser. For det meste har henvendelsene vært relatert til spørsmål om parkeringsplasser, skadedyr, klager på støy og forsøpling fra andre naboer, samt utlevering av nøkler med mere.

Penneo Dokumentnøkkel: TW23G-8ECU0-7MV4Z-MOVMK-DQG00-5GRX7

Styret har vært i kontakt med beboere som opplever lekkasjer, vedlikeholds svikt og/eller vedlikeholdsbehov. Oppfølging av disse samt forsikringssaker.
Styret har fortsatt arbeidet med å sikre de interne kontrollrutinene, herunder de som ble innført i 2015, ved bl.a. følgende tiltak:

- To styremedlemmer godkjenner alle kostnader
- Alle skriftlige samtaler som foregår til og fra styret via geviret.lettstyrt.no er tilgjengelig for alle i styret.

Styret har hatt fokus på vedlikehold av sameiets bygninger og utearealer som vil resultere i forslag til utbedringer i 2019 og årene fremover.

15. DUGNAD OG VELFERD

Sameiets tradisjon med 2 dugnader (vår / høst) er også i år gjennomført. Oppmøtet har vært greit og de viktigste gjøremålene ble fullført. Minner om at kravet til dugnadsinnsats er 5 timer per husstand per dugnad, jfr. vedtektenes § 17.
Styret retter en stor takk til alle som deltok på dugnadene og innsatsen som ble ytt.

16. SØPPEL

Som alle vet gjelder kildesortering for alle beboere i vårt sameie. Det er de kommunale myndigheter som har vedtatt kildesortering. Det vil si at det kun er de grønne (til mat) og de blå (til plast) posene som skal benyttes når søppel skal kastes. Her må mange av oss bli flinkere!

Det er enda noen slepphendte sjeler i sameiet vårt som medfører ekstraarbeid for vaktmesteren vår, og som igjen påfører sameiet ekstrakostnader. Alle beboere må bli flinkere til å si fra når vi ser noen som forsøpler, og styret minner om at det ikke er lov til å sette fra seg møbler og lignende avfall i kjellere. Slikt søppel må den enkelte beboer selv sørge for å kjøre til Grønmo avfallsanlegg.

17. KLOAKK / PUMPEKUM

Blokkene i sameiet er bygd på fjellgrunn og av den grunn ble det satt inn kloakkpumper som får kloakken videre. Av hensyn til pumpene må alle beboere være forsiktige med hva som kastes i toalettet. KLUTER, FILLER, VÅTSERVIETTER, BIND, PLASTEMBALLASJE, OSV må ikke kastes i toalettet. Service på pumpene koster mye og sameiet betaler hvert år store beløp for å holde pumpene operative.

Penneo Dokumentnøkkel: TW23G-8ECU0-7MV4Z-MOVMK-DQG00-5GRX7

19 LETTSTYRT

Geviret Boligsameie tok høsten 2018 i bruk administrasjonsverktøyet Lettstyrt. Dette fungerer som både informasjons- og kommunikasjonskanal mellom styret og eierne/beboerne.
I Lettstyrt finner du oppslagstavle og praktisk info. Dette er åpent for alle. Styret har tilgang til dokumentarkiv, leverandørmodul, beboer- og eierlister, HMS modul osv. All kommunikasjon mellom styret og eier/beboere vil ligge lagret i systemet.

Vårt mål er at alle henvendelser til styret skal rettes via https://geviret.lettstyrt.no/contact_board
Når det blir lagt inn henvendelser fra eiere/beboere i Geviret.lettstyrt.no sendes det automatisk en SMS og epost til ansvarlig i styret, det vil si at dersom noe haster er dette den sikreste måten å nå styret rasket mulig på. I tillegg er henvendelsen tilgjengelig for hele styret.

Sidene våre vil være under kontinuerlig arbeid og vi jobber med flere innslag til «Praktisk info». Vi ønsker også innspill fra eiere/beboere om forbedringer og forslag.

20. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 149.274 for inntektsåret 2024 som foreslås dekket av egenkapitalen.

Revisors honorar for 2024 foreslås dekket etter regning og gjelder for lovpålagt revidering av sameiets regnskap og formuesforvaltning. For nærmere informasjon se årsregnskapet med noter.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Styret er kjent med handlingsplikten ved tapt egenkapital, og herom anfører styret at løpende rehabilitering ikke bokføres som eiendeler i regnskapet, men i verdi tilfaller den enkelte seksjonseier ved verdistigning på seksjonen.
Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsårets slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Når det gjelder budsjettet for neste år har styret lagt til grunn en generell prisstigning, samtidig som alle store kostnadsposter er individuelt vurdert.
Styret har besluttet å øke fellesutgiftene fra 01.07.2025 med 4%.

Penneo Dokumentnøkkel: TW23G-8ECU0-7MV4Z-MOVMK-DQG00-5GRX7

21. TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiet har innarbeidet rutiner som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg. Av sameiets styremedlemmer er det en kvinne og to menn.

Sameiet har ingen ansatte.

Oslo, den 02.04.2025

Sarp Ülker
Styreleder

Hanan Ahmed
Styremedlem

Kiren Ali Iversen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: TW23G-8ECU0-7MV4Z-MOVMK-DQG00-5GRX7

PENNEO

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

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

Ahmed, Hanan
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2338066
IP: 89.8.xxx.xxx
2025-04-02 07:26:29 UTC

Ülker, Sarp Wilhelm
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2224749
IP: 46.15.xxx.xxx
2025-04-02 08:57:14 UTC

Iversen, Kiren Ali
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2262568
IP: 89.8.xxx.xxx
2025-04-02 12:18:29 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: TW23G-8ECU0-7MV4Z-MOVMK-DQG00-5GRX7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Resultatregnskap for 2024

Geviret boligsameie

	Noter	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader ordinære		4 866 552	4 866 552	4 823 208	5 061 214
Andre driftsinntekter	12	1 320 444	1 174 612	1 625 459	1 239 496
Sum driftsinntekter		**6 186 996**	**6 041 164**	**6 448 667**	**6 300 710**
Driftskostnader					
Lønnskostnader					
Styrehonorar, inkl. aga	1	399 350	399 350	228 200	415 324
Sum lønnskostnad		**399 350**	**399 350**	**228 200**	**415 324**
Andre driftskostnader					
Avskrivninger	11	4 755	5 000	4 755	5 000
Kommunale avgifter		937 661	935 300	813 764	1 031 427
Forsikringspremie		455 823	433 500	412 814	478 508
Strøm, fellesarealer/fjernvarme	**2**	1 419 187	1 684 000	1 603 324	1 380 000
Leasing Volvo hjullaster/forsikring mm		273 772	191 600	97 208	280 000
Andre leie- og rekvisitakostnader	**3**	65 285	66 700	106 811	48 000
Vaktmestertjenester		500 316	514 000	489 552	520 329
Snøfjerning/Ffeiing		254 666	309 000	294 510	260 000
Serviceavtale skadedyr		21 505	23 400	22 256	22 600
Brannsikring		75 635	81 200	107 456	80 000
Reparasjon og vedlikehold	4	1 249 204	1 609 500		1 044 800
Lade-anlegg		6 170		1 329 165	
Revisjonshonorar	1	33 881	22 200	20 156	25 500
Forretningsførselhonorar		157 944	143 200	137 084	160 000
Diverse honorarer	5	0	30 000	18 829	
Medlemskontigenter		3 100	3 000	2 900	3 200
Internett		348 634	350 000	400 897	350 000
Annet kontor- og driftsmaterial		8 079	4 050	4 763	4 500
Bankgebyrer		8 647	10 500	9 281	10 000
Tap på fordringer		0		8 011	
Sum Andre driftskostnader		**5 824 264**	**6 416 150**	**5 883 536**	**5 703 864**
Sum lønns- og driftskostnader		**6 223 614**	6 815 500	**6 111 736**	**6 119 188**
Renteinntekter bank		1 913		137	
Renteinntekter kunder		0		2 730	
Annen Finansinntekt	8	45 239	42 000	41 091	45 000
Rentekostnader:					
Rentekostnader lån	13	159 295	154 382	124 760	153 335
Rentekostand leverandørgjeld		513		536	
Netto finansposter		**-112 656**	-112 382	**-81 338**	**-108 335**
Årsresultat pr 31.12.		**-149 274**	-886 718	**255 593**	**73 187**
Overført annen egenkapital	7	**-149 274**		**255 593**	

Penneo Dokumentnøkkel: C8BVX-DQNSK-MQH90-LHTPZ-RRR5J-3YMA7

Balanse for 2024

Geviret boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Anleggsmidler			
Garasjeanlegg	11	52 305	57 060
Hjullaster 2023	11	218 575	257 143
Sum varige driftsmidler		**270 880**	**314 203**
Sum anleggsmidler		**270 880**	**314 203**
Omløpsmidler			
Kundefordringer	9	178 362	110 994
Andre fordringer	9	355 833	81 049
Sum fordringer		**534 195**	**192 043**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	946 495	1 684 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**946 495**	1 684 322
Sum omløpsmidler		**1 480 690**	1 876 365
Sum eiendeler		**1 751 570**	**2 190 568**
Egenkapital			
Annen egenkapital	7	-526 298	-781 891
Årets resultat	7	-149 274	255 593
Sum egenkapital		**-675 571**	**-526 298**
Gjeld			
Leverandørgjeld	10	94 461	131 016
Garasjefond gamle garasjer	10	33 600	33 600
Annen kortsiktig gjeld	10	229 453	399 633
Sum kortsiktig gjeld		**357 515**	564 249
Langsiktig gjeld, Lån DNB, innfridd	13	0	0
Langsiktig gjeld, Lån DNB, nytt	13	2 069 627	2 152 616
Sum gjeld		2 427 142	2 716 865
Sum egenkapital og gjeld		**1 751 571**	**2 190 568**

Oslo, 02.04.2025

Sarp Ülker, styreleder

Hanan Ahmed, styremedlem

Kiren Ali Iversen, styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: C8BVX-DQNSK-MQH90-LHTPZ-RRR5J-3YMA7

Noter 2024

Geviret boligsameie
Organisasjonsnr. 971 280 271

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter og Kostnader

Fellesutgifter og andre inntekter inntektsføres på leveringstidspunktet. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige Driftsmidler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i sameiet er klassifisert som anleggsmidler. Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke. Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

Fordringer

Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke ansees å være av forbigående art.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. For kundefordringer gjøres det etter vurdering en uspesifisert avsetning for forventet tap. Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

Gjeld

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.

Note 1 Ansatte, Godtgjørelser, honorarer, m.m.

	2024	2023
Styrehonorar	350 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	49 350	28 200
	399 350	228 200
Kostnadsført revisjonshonorar	33 881	20 156

Note 2 Strøm, fellesarealer/fjernvarme

Strøm fellesarealer	243 777	270 543
Fjernvarme	1 175 410	1 332 781
	1 419 187	1 603 324

Note 3 Andre leie- og rekvisitakostander

Leie lokale årsmøte	0	750
Nøkler og låser	4 978	3 888
Leie maskiner	0	7 810
Leie containere	16 434	24 758
Lettstyrt.no	22 311	19 691
Egenandel forsikring	0	10 000
Programvare	1 959	
Datautsyr	4 448	
Div. småinnkjøp driftsmaterialer	15 155	39 914
	65 285	106 811

Penneo Dokumentnøkkel: C8BVX-DQNSK-MQH90-LHTPZ-RRR5J-3YMA7

Note 4 Reparasjon og Vedlikehold	2024	2023
Bygninger	617 074	1 033 575
Utskifting dører/vinduer	204 477	168 507
Uteområde	106 959	25 844
El - anlegg	2 990	19 796
Pumpe / kum, se årsberetning 2022	163 128	1 436
Fjernvarmeanlegg	24 000	18 859
Gml Volvo hjullaster	0	58 633
Annet utstyr	130 576	2 515
	1 249 204	1 329 165

Note 5 Diverse honorarer		
Adv.fa Salomon Johansen, juridisk bistand	0	0
Løvmyr Vaktmestertj., møte adv./rettssak		3 079
OPAK, tilstandsvurdering vedlikehold		15 750
	0	18 829

Note 6 Bankinnskudd		
Skattetrekkskonto DnB 1503.18.48447	245	245
Driftskonto DnB 8200.01.89525	940 221	1 678 254
Vedlikeholdskonto DnB 1503.60.43781	6 028	5 823
	946 495	1 684 322

Av sameiets bankinnskudd er 245 NOK å anse som bundne bankmidler per 31.12.23 for dekning av skyldig skattetrekk. Skyldig skattetrekk utgjør kr 0 per 31.12.23.

Det skal i utgangspunket overføres kr. 200.000 til vedlikeholdskontoen hvert år. Så er ikke gjort de siste årene da vedlikehold og rehabiliteringen betales fra driftskontoen. Det vil heller ikke være naturlig å overføre til vedlikeholdskontoen i 2024 da sameiet har pågående vedlikeholdsoppgaver som vil bli belastet driftskontoen.

Note 7 Annen Egenkapital	2024	2023
Annen egenkapital 1/1	-526 298	-781 891
Overført til annen egenkapital, årets resultat	-149 274	255 593
Annen egenkapital	-675 572	-526 298

Note 8 Finansinntekter		
Utbytte fra Gjensidige	45 239	41 091

Note 9 Fordringer		
Skyldige fellesutgifter er nettoført	178 362	65 660
Opptjent, ikke fakturert CircleK elbillading	0	45 334
Feil betalt	6 713	0
Forskuddsbetalte kostnader:		
Forsikring	246 193	6 384
Leasingleie hjullaster jan 2024	14 091	13 987
Vakthold/Alarm pumpekum	1 590	25 615
Lettstyrt AS	8 408	5 761
Domene	3 891	0
GlobalConnect, internett	29 302	29 302
Antimex	1 955	0
Flexibility - Elbil lading avregninger 2024	17 273	0
Securitas	26 418	0
	534 195	192 043

Note 10 Gjeld, kortsiktig		
Forskuddsbetalte fellesutgifter	31 288	68 162
Leverandørgjeld:		
Vidi Revisjon As	9 375	0
S&J Eiendomsforvaltning AS	0	0
Adv.fa. Salomon-Johansen AS	0	0
Monter Orring Byggsenter	0	0
Nore VVS AS	0	33 883
Volvo Finans Norge AS	14 091	13 986
Fortum Oslo Varme AS	0	0
Certego AS	0	0
GlobalConnect	29 302	29 302
Løvmyr Vaktmestertjenester AS	41 693	53 845
	94 461	131 016

Penneo Dokumentnøkkel: C8BVX-DQNSK-MQH90-LHTPZ-RRR5J-3YMA7

Påløpt rente lån	13 147	13 255
Avsetn. Garasjefond, 7 gamle garasjer	33 600	33 600
Andre påløpte kostnader og gjeld for utlegg	185 018	318 216
	231 765	365 071

Note 11 Avskrivninger

Sameiet eier 2 garasjeplasser som er bokført i regnskapet og som er startet avskrevet i 2016. Avskrivningene er lineære med 1/20-del årlig som utgjør kr 4755. Startverdien i 2016 var 95 100.

	2024	**2023**
Bokført verdi 1/1	57 060	61 815
Hjullaster - forskuddsleasing	218 575	257 143
Årets avskrivninger	-4 755	-4 755
Bokført verdi 31.12.	270 880	314 203

Forskuddsleasingen på hjullasteren er fordelt på leasingperioden på 84måneder og kostnadsføres således med 1/84-del per mnd => kr 3 214.

Note 12 Andre driftsinntekter

I det inntektsførte beløp inngår postene:

	2024	**2023**
Seksjonseiernes innbetaling til nedbetaling av felleslånet	246 216	198978
Snøbrøyting utført av Løvmyr Vaktmestertjenester AS (LV) med sameiets driftsmidler. Derav fakturerer sameiet kundene, og LV fakturerer sameiet.	321 037	302 782
Avregninger fra Flexibility vedr strøm til EL-bil ladning	44 875	83 693
Utfakturert Kabel-TV og Bredbånd	348 036	392 268
Dugnadsandel fra de som ikke har deltatt på dugnadene	259 800	119 400
Fakturert strøm til Motorvarmere, kr 50 per mnd.	18 000	14 400
Fakturert strøm til garasjene, kr 70 per mnd.	32 760	28 080
Ekstraordinæ nedbetaling IN-lån	47 268	212 910
Annen driftsrelatert inntekt:		
Salg gammel hjullaster	0	270 000
Diverse inkl. salg nøkler	2 452	2 948
Salg garasjeporter	0	0
Fakt Nye garasjeporter til seksjonseiere	0	0
Sum andre driftsinntekter	1 320 444	1 625 459

Note 13 Gjeld langsiktig

Lån DNB - 1636.61.15025 - Annuitet 20 år, nominell rente 4,75 % p.a i 2022
Lånet ble tatt opp i september 2022 og ble innfridd ved opplån i juni 2023

	2024	**2023**
Lån til DNB per 08.09.22	0	1 145 501
Netto nedbetalt i året/innfridd	0	1 145 501
Lånesaldo per 31.12.	0	0

Lån DNB - 1636.71.96185 - Annuuitet 20 år, nominell rente 6,53 % p.a.
Lånet ble tatt opp i juni 2023 og innfris i 2043

Lån til DNB per 06.06.23	2 152 616	2 370 000
Netto nedbetalt i året/innfrielse IN-lån	-82 989	-217 384
Lånesaldo per 31.12.	2 069 627	2 152 616

Penneo Dokumentnøkkel: C8BVX-DQNSK-MQH90-LHTPZ-RRR5J-3YMA7

DISPONIBLE MIDLER

Geviret boligsameie

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
A	**Disponible midler per 01.01**	1 312 116	301 796	1 123 176
B	**Endring disponible midler**			
	Investering hjullaster	38 568	-257 143	38 568
	Årets avskrivninger	4 755	4 755	4 755
	Lån, Opplåning / Nedbetaling	-82 989	1 007 115	-55 000
	Årets resultat	-149 274	255 593	73 187
C	**Disponible midler per 31.12**	1 123 176	1 312 116	1 184 686
	Spesifikasjon av disponible midler per 31.12			
	Sum omløpsmidler	1 480 690	1 876 365	
	Sum kortsiktig gjeld	-357 515	-564 249	
	Disponible midler per 31.12	1 123 176	1 312 116	

Penneo Dokumentnøkkel: C8BVX-DQNSK-MQH90-LHTPZ-RRR5J-3YMA7

PENNEO

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

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

Ahmed, Hanan
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2338066
IP: 89.8.xxx.xxx
2025-04-02 08:54:30 UTC
bankID

Ülker, Sarp Wilhelm
Styreleder
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2224749
IP: 46.15.xxx.xxx
2025-04-02 08:58:15 UTC
bankID

Iversen, Kiren Ali
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2262568
IP: 89.8.xxx.xxx
2025-04-02 11:57:38 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: C8BVX-DQNSK-MQH90-LHTPZ-RRR5J-3YMA7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

5: Saker til informasjon fra styre

Fremleietakere er ressurskrevende beboere ved at de ikke tilpasser seg husordensregler og vedtekter, samt andre innarbeidede rutiner i sameiet. Styret informerer derfor om at det kommer til å se på retningslinjer for fremleie. Da det er seksjonseier sitt ansvar å sørge for at fremleietakerne tilpasser seg sameiets rutiner, husordensregler og vedtekter vil det vurderes å be om skriftlig bekreftelse fra både seksjonseier og fremleietaker at denne informasjon er videreført til fremleietaker. I ekstreme tilfeller vil det bli vurdert sanksjoner og eller gebyrer.

Sameiets forsikring skal bare benyttes etter at styret er informert. Altså skal styret informeres FØR seksjonseier kontakter forsikringsselskapet. I noen krisetilfeller er det nødvendig å kontakte forsikringsselskapet først, og da må styret kontaktes så fort som mulig i etterkant.

Begrunnelsen er at styret ønsker å avdekke hva som er årsaken til skaden, noe som kan ha betydning for andre tilsvarende skader hos andre seksjonseiere.

Aquastopper / Lekkasjestopper vurderer styret å innføre hos alle seksjonseiere, dersom styret beslutter obligatorisk installering vil styret bestille montering til alle seksjonene og deretter fakturere seksjonseier for arbeidet. Sameiets vil oppnå rabatt på forsikringen, samtidig som fremtidige lekkasjer forebygges.

V E D T E K T E R

for

Geviret Boligsameie

(org.nr. 971 280 271)

Vedtatt på årsmøte 24.04.2024
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Sameiets navn, organisering, formål og sameierbrøk

1-1 Navn, organisering og formål

Sameiets navn er Geviret Boligsameie.

Sameiet består av 97 boligseksjoner på eiendommen gnr. 187, bnr. 196 i Oslo kommune i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring datert 8. februar 1990.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

1-2 Sameierbrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt etter antall kvadratmeter.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for 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.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Vedvarende korttidsutleie av egen boligseksjon som ledd i næringsvirksomhet er i strid med bruksenhetens fastsatte formål og ikke tillatt.

(5) Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(6) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Bruk av garasjene

Garasjene kan ikke leies/lånes ut til andre enn beboere i Geviret Boligsameie. Garasjene kan kun benyttes i tråd med det vanlige formålet, og det kan ikke drives verksted- eller næringsvirksomhet.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Det gis ikke anledning til dyrehold verken i egne seksjoner, eller på sameiets fellesareal. Brukeren av seksjonen kan imidlertid holde dyr i seksjonen dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold, utskifting og endringer

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker og 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) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(2) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten ligger på sameiet etter punkt 4-3 nedenfor.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

(12) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4-2 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter punkt 4-1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. 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.

4-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier, jf. punkt 4-1. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, anlegg og utstyr, herunder felles anlegg for fjernvarme, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Utskifting av dører inn til seksjonene samt vinduer i fellesareal påhviler sameiet.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(6) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(7) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

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

4-4 Felles anlegg for fjernvarme
(1) Sameiet er ansvarlig for vedlikehold og nødvendig utskifting av felles anlegg for fjernvarme med rør og koblinger.

(2) Seksjonseier plikter straks å varsle styret dersom det oppstår synlig brist, lekkasje eller rustdannelse i felles anlegg for fjernvarme med rør og koblinger.

4-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Endringer og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som skyldes seksjonseiers uaktsomhet eller manglende oppfølging av vedlikeholdsplikten etter punkt 4-1, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29.

5-2 Kostnader til garasjene
Utgifter til vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider på garasjene skal fordeles på de seksjonseierne som eier garasjene.

5-3 Betaling av felleskostnader
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5-5 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. Dugnad, frakobling av branndetektor og forsøpling av fellesareal

6-1 Dugnad
(1) De årlige dugnadene i sameiet avholdes til fastlagte perioder. Vårdugnaden vil finne sted to sammenhengende dager i løpet av perioden uke 17 og senest innen 14 mai. Høstdugnaden vil finne sted første helg etter høstferie hvert år. Styret innkaller til dugnad senest 2 måneder før dugnaden.
(2) Hver seksjonseier innbetaler et månedlig beløp på NOK 400 fom 01.07.2024 sammen med felleskostnadene som skal benyttes til dugnadsformål, dvs mindre vedlikeholdsarbeider, redskaper mv.
(3) De av seksjonseierne som deltar på dugnad blir godskrevet med NOK 2.400 pr. dugnad. Krav til dugnadsinnsats settes til fem timer pr. husstand pr. dugnad. Alternativt må det utføres et på forhånd avtalt dugnadsarbeid i uken forut for dugnaden.

6-2 Frakobling av branndetektor
Ved brudd på plombering av branndetektor tilkommer kostnadene for ny detektor eier av leiligheten.

6-3 Forsøpling av fellesareal
Den som forsøpler inne på sameiets eiendom vil måtte dekke alle omkostninger ved fjerning av avfallet.

7. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

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

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. vedtektenes punkt 7-2.

7-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse
Dersom 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til tre andre medlemmer, samt 0-2 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styreleder, styremedlem og varamedlem i sameiet kan ikke være leverandør til eller ansatt i sameiet.

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

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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

8-4 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-6 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
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) 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 seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Forretningsfører, regnskapsførsel og revisjon

9-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

10-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

10-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



HUSORDENSREGLER
GEVIRET BOLIGSAMEIE

Sist endret juni 2021

1. Ansvar

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden, og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side, er et vesentlig bidrag til godt bomiljø.

2. Midlertidige husordensregler

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler, som må vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Kontaktinformasjon og henvendelser

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør i første omgang løses internt.

Styret kontaktes skriftlig på www.geviret.lettstyrt.no eller ved bruk at styrets postkasse.
Forretningsfører kontaktes på mail post@sjeiendom.no

4. Vann- og avløpsanlegg

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

5. Ro og orden

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl 21:00 til kl 08:00 skal beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale, karaoke og musikk på terrassene og balkongene, samt smelling av dører, høylytt snakking på svalgangene og sparking av ball på fotballbanen vil forstyrre beboerne i et stort omfang.»

6. Balkonger og terrasse

Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å ha parabolantenner, trampoline, paviljonger/telt eller lignende installasjoner synlig på balkonger og terrasser.

Blomsterkasser og lignende skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.
Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og

balkongene.

HUSK BRANNFAREN.

For å bevare fasaden, jf vedtektenes § 22 skal alle markiser som settes opp være like og godkjennes av styret før de settes opp.

7. Svalgangene

Av hensyn til adkomst til inngangene og rømningsveier ved brann, , er det ikke adgang til å ha gjenstander stående på svalgangene. Sykler, barnevogner mv. plasseres på anvist plass eller i sykkelbod, og sportsutstyr o.l. i bodene.

Det er forbudt å sette igjen husholdningsavfall utendørs, både på balkong og svalgang. Dette kastes i søppelbodene.

8. Oppussing, vedlikehold og endringer i seksjonene

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller andre endringer i sameiets felles anlegg, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftmessig for å hindre støy.

Kjøkkenviften må være i drift og filteret må holdes rent. Dersom noen fortsatt ikke bruker motoren, dvs. at de har feil kjøkkenvifte, må det gis beskjed til styret omgående. Bygningsforsikringen vil ikke dekke eventuelle fukt- råteskader og lignende som følge av at motoren ikke benyttes. Dersom det kommer skade på tilstøtende leiligheter grunnet dette kan den som ikke bruker motoren bli erstatningsansvarlig. Det er viktig at styret omgående får beskjed dersom det oppdages feil på avtrekket. Avtrekkshette må ikke byttes uten styrets samtykke.

9. Kjøring på fellesområdet

Unødvendig kjøring og parkering i boligområdet er forbudt.

Må kjøring foretas, skal man kjøre i gangfart. Maksimum parkeringstid/ avlessingstid er satt til 15 minutter. Etter dette kan borttauingsfirma fjerne biler for eiers egen risiko og kostnad.
Tomgangskjøring inne på tunet er ikke tillatt.

Mellom $23^{\underline{00}}$ og $06^{\underline{00}}$ er det ikke tillatt med noen form for kjøretøy på tunet.

TA HENSYN TIL NABOENE

10. Parkering

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser.

Det er forbudt å parkere/oppbevare uregistrerte kjøretøyer på sameiets parkeringsplasser og fellesareal. Dette hindrer snømåking og normalt vedlikehold av parkeringsplassen, og er til sjenanse for andre brukere av parkeringsplassen og sameiets beboere for øvrig. Uregistrerte kjøretøyer og vrak utgjør også en sikkerhetsrisiko i sameiet. Styret kan ved brudd på reglene få det uregistrerte kjøretøyet fjernet for eiers regning og risiko.

11. Brannvern

Brannvarselsutstyr i leiligheten må ikke demonteres. Hvis brudd oppstår kobles hele brannvarslingssystemet ut av funksjon. Kostnader som oppstår p.g.a. hærverk på brannvarslingssystemet, vil bli heftet den enkelte sameier.

12. Nøkler

Systemnøkler:
Systemnøkler er for søppelhus, og felles boder.
Pris: kr 1 000,- per nøkkel.

Brannsikringsskap nøkkel:
Pris kr 150 per nøkkel

Styret kan endre prisen i samsvar med gjeldende prisendringer.

13. Kildesortering og forsøpling

Det står utplassert containere for husholdningsavfall i søppelhusene. Matavfall skal i grønne poser, plastemballasje skal i blå poser og restavfall skal i vanlige bæreposer.

Det er forbudt å benytte store svarte søppelsekker for kasting av søppel i søppelhuset. Dette må medbringes til gjenbruksstasjon jfr. avsnittet nedenfor.

Elektriske gjenstander, møbler, andre store gjenstander eller annet som ikke er betegnet som husholdningsavfall skal kastes på gjenbruksstasjon. Dette skal ikke plassers på fellesområder som boder, ganger, søppelrom mv.

Oslo

53088

Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og bebyggelsesplan for del av gnr. 187, bnr.1, Bjørnåsen 4B i Bjørndal Felt B7 og B8.

53088 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198807325

Vedtaksdato: 06.12.1988
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3068

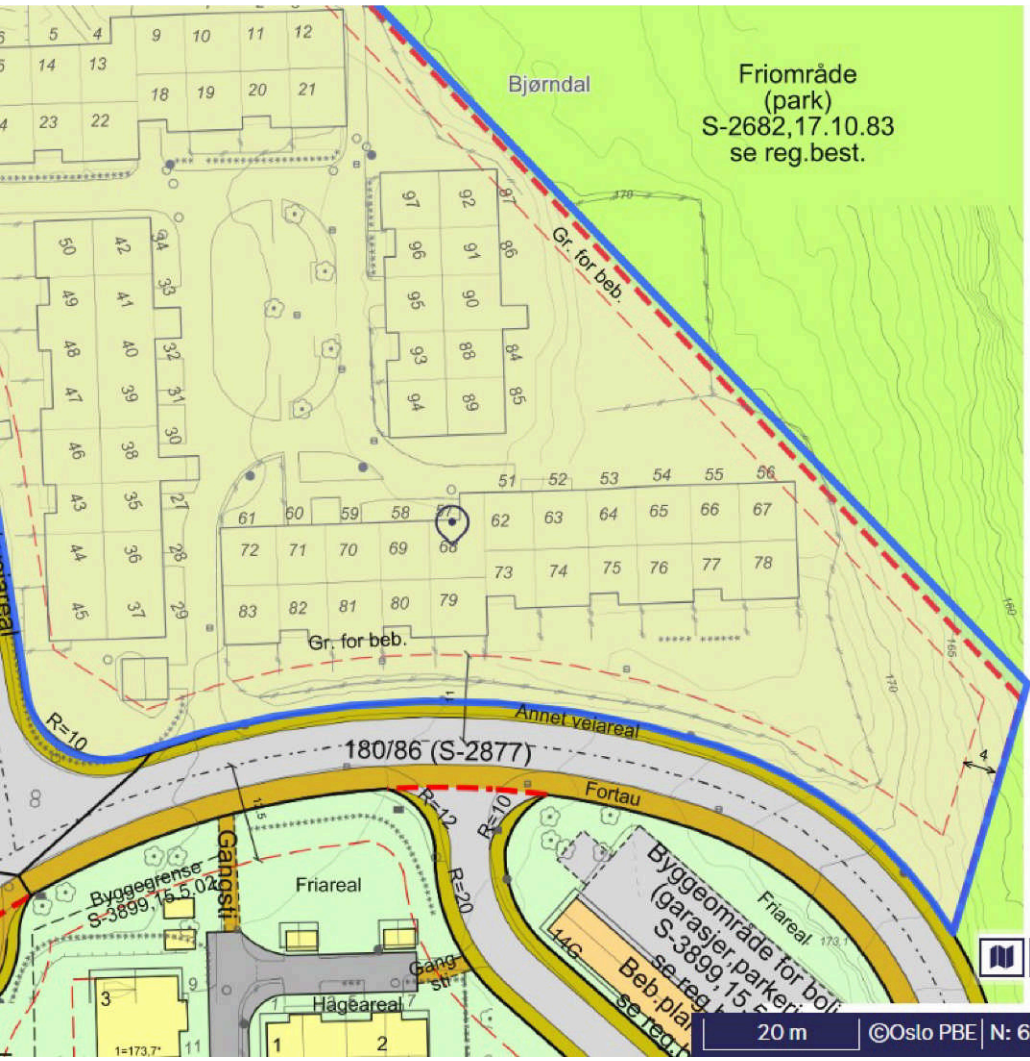
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Om valgt eiendom | Om valgt punkt

187/196 (gårds-/bruksnr)

Bydel: Søndre Nordstrand
1270 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 15113m²

Se matrikkel og tinglysing

Planer

- **Kommuneplan**
- Kommunedelplan (0)
- Områderegulering (0)
- **Reguleringsplaner** (6)
- Skilt- og reklameplan (0)
- Torshovkvartalene (0)
- Planprogrammer (0)
- VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom
- Strategisk plan for Hovinbyen (0)

Geviret 34

Nabolaget Bjørnåsen - vurdert av 105 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Seterbråten skole (1-7 kl.) 334 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Bjørndal skole (1-7 kl.) 350 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	17 min 1.6 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min 0.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	11 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Mina Beiteplukks vei Linje 72	1 min 0.1 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	6 min 3.7 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 4.2 km
Mortensrud Linje 2, 3	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 13.1 km

BARNEHAGER

Bjørnåsen barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Slime Gård barnehage (0-5 år) 69 barn	6 min 0.5 km
Nyjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bjørndal	7 min
Coop Extra Bjørndal	9 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

Mortensrud Torg	7 min
Bjørndal apotek	9 min
Mortensrud Vinmonopol	8 min

SPORT

Søndre Nordstrand videregående	6 min
Seterbråten skole ballbane sør	7 min
Fresh Fitness Hauketo	6 min
Sport og Mosjon	8 min

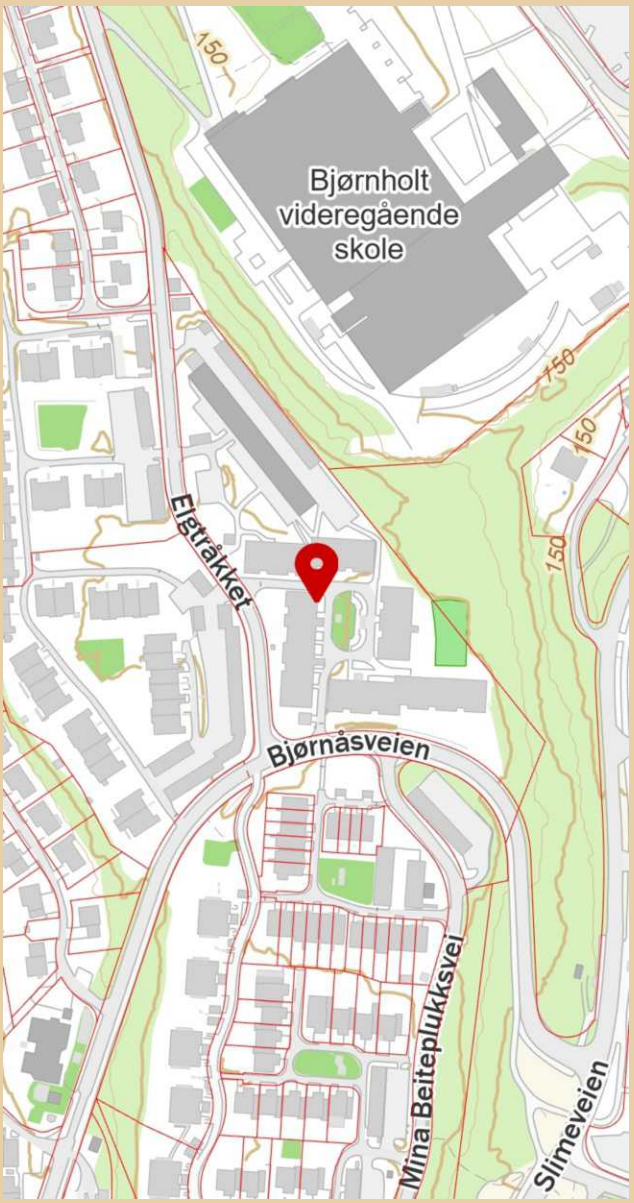
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	187/0026, Bjørnåsen Felt B, 7-8 Bl. 3	Journalnr. 88/5092
Arbeidets og bygningens art	Nybygg - Boligblokk	Innlevert 04.11.88
Byggherre	Ragnar Evensen A/S, Postb. 772 - Sentrum, 0106 OSLO 1	
Anmelder	Ark.kont. V. og Ø. Songe-Møller A/S, Trosvikodden 13 B, 1393 ØSTENSTAD	

OHO/RS

Oslo, den 18. april 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 15.04.89 på kartet.

Reguleringsplan er ikke stadfestet av bystyret. Slik stadfestelse må foreligge før byggetillatelse gis.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Yttervegger og golv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.

Vinduers k-verdi må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Utomhusplan (grøntanlegg) for den ubebygde del av tomten må sendes inn (kfr. vedtektenes § 69)

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart og beskyttet under byggetiden.

Røykvarslere må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap.31:4.

Bebyggelsen skal oppføres i samsvar med byggeforskriftene av 1985, kap. 31. I samsvar med denne må blokkene oppføres i bygningsbrannklasse 2. Yttervegg til svalgangene skal utføres med ikke brennbart materiale og B-30-konstruksjon. Svalganger og trapper skal være i ikke brennbart materiale, likeledes underside av balkonger og svalgangsrekkverk o.lign. Der avstand til trapperom er mer enn 25 m, må det være nødtrapp. Dette gjelder blokk 1-3 og 4.

Adkomsten til bygningene skal være i samsvar med byggeforskriftenes kap. 23.2., likeledes interne adkomstveier og adgang til 1. etasjes leiligheter. Hovedtrapp skal være i samsvar med byggeforskriftenes kap. 46. Bredden bør økes, slik at det kan monteres trappeheis. Søppelbod må utføres i brannklasse

Fortsettes

A-60 og ha god utlufting, samt gulv som kan spyles.

Stueavdelingen er svært liten for en treroms leilighet og burde vært min. 20 m^2 . Det er svært uheldig at begge soverom vender mot svalgangen der alle passerer forbi, m.h.t. innkikk, lufting, lyd m.m. Dette kan bedres ved bruk av fast vindu + luftefelt med sjalusi foran. Redegjørelse for hvordan ulempene skal hindres, må innsendes.

Ved hver inngang skal det være overdekket plass for barnevogner. Det kan ikke aksepteres at dette skal samles i to blokker. Korrigerte tegninger som viser slik plass for hver blokk, må innsendes.

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

A. Ansvarshavende være godkjent.

C. Melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

G. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

H. Reguleringsplan være stadfestet.

I. Utomhusplan være innsendt.

J. Redegjørelse vedr. vindu i soverom være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Arkitektkontoret V og Ø. Songe-Møller A/S
Trosvikodden 13 B

1393 ØSTENSTAD

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
OHO/RF	88/5092	Hanche-Olsen

GNR: 187 BNR: 26 BJØRNASEN FELT B 7-8 BLOKK 3
BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: RAGNAR EVENSEN A/S

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 9-10-11, samt brev av 27.10.89 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, vårt stempel nr. 1-2-3, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 14. november 1989

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40 66 20 20

GV/lw

Oslo, den 3.10.1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 88/5092

Gnr.187, bnr.26, Bjørnåsen, felt B 7-8, blokk 3.
Arbeidets art Geviret 27 - 50.

Avsluttende synsforretning 26.9.1990

Nybygg.
Bygningens art

Boligblokk.
Byggherre

Ragnar Evensen AS, Pb 772 Sentrum, 0106 Oslo 1.
Byggemelder

Ark.ktr. Vera og Øystein Songe-Møller AS, Trosvikodden 13 B, 1393 Østenstad.
Ansvarshavende

O.ing. Bjørn Henriksen, Stordamveien 46, 0671 Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	187/0026 Bjørnåsen Felt B 7-8 Bl. 3	Journalnr.	88/5092-S
Arbeidets og bygningens art	Nybygg - Boligblokk	Innlevert	04.11.88
Byggherre	Ragnar Evensen A/S,PB. 772 - Sentrum,0106 OSLO 1		
Anmelder	Ark.Kontoret V. og Ø. Songe-Møller A/S,Trosvikodden 13 B,1393 ØSTENSTAD		

1	V	16		31		46		61		76		91							
2	V	17		32		47		62		77		92							
3	V	18		33		48		63		78		93							
4	V	19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9	V	24		39		54		69		84		99							
10	V	25		40		55		70		85		100							
11	V	26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

I Kart sendt oppmålingsvesenet GAB 19/4-89 Gr

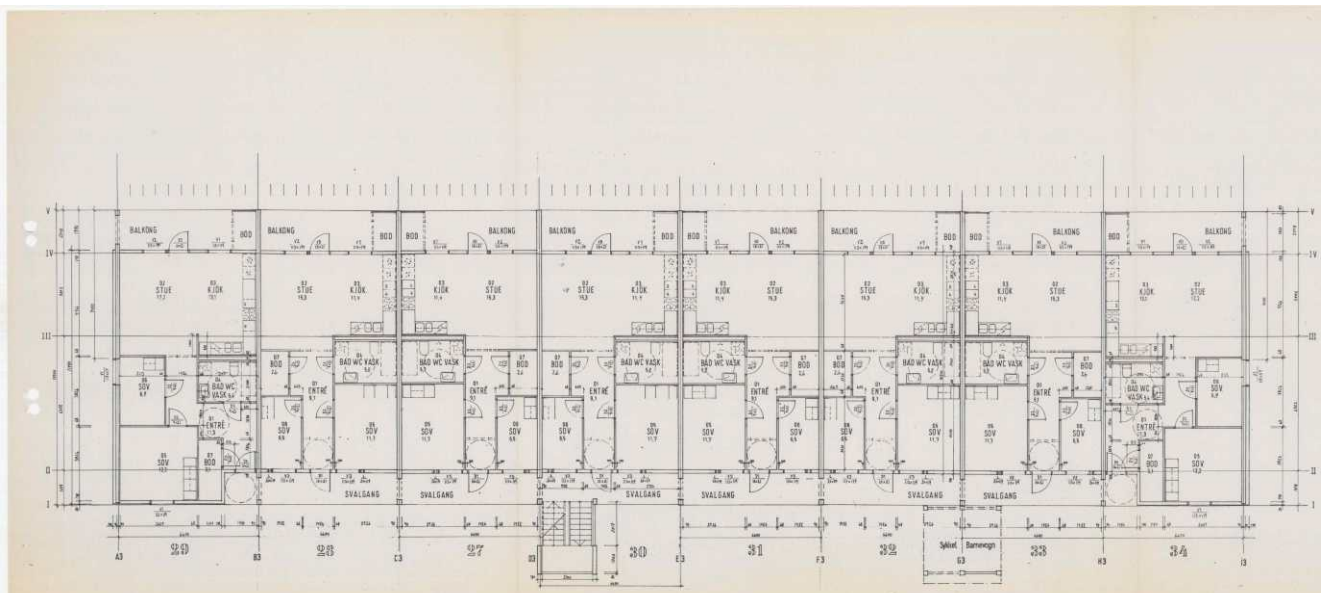
Jnr. 88/5092-S
Sendes oppmålingsvesenet 18/4-89

App.: 18/4 -89 Igang: 6/6 - 89 Bruk: 2/3 -90

Tillatelse
SEND BYGGETILLATELSE 11/5 89 Fg. 11-5-89 ip

Meldt GAB 2/9-94 Gr

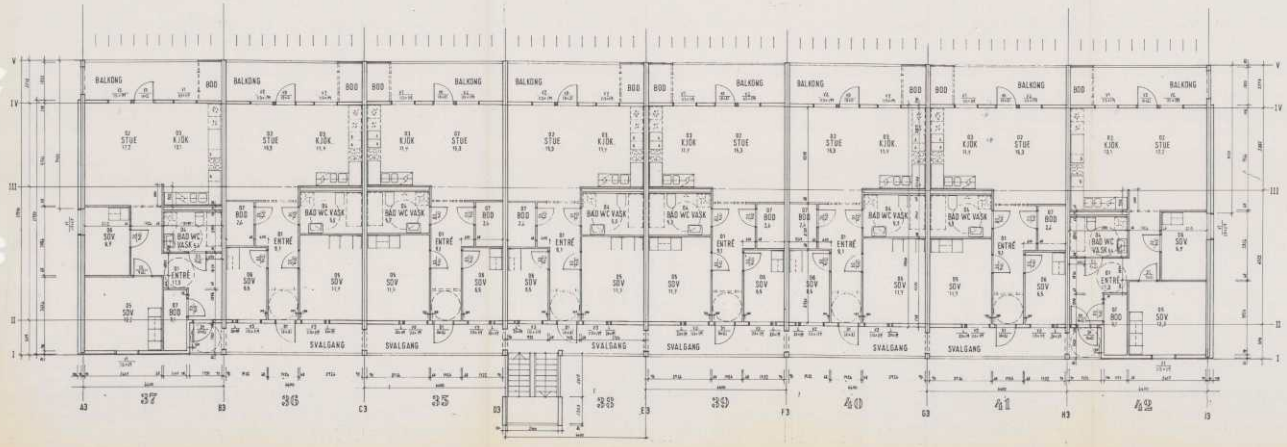
Skj. B-15 Andvord.



BJØRNÅSEN
B7 og B8 nord
FELT 4B
BLOKK 3

RAGNAR EVENSEN AS

A 1761 /



ARKITEKT	ADRESSE	ENKELTPERSONER	ANSVARLIG
Ragnar Evensen A/S	Hellinget 23 Pb. 110, Kalbakk 5704 VOSS ??	Ragnar Evensen Tlf.: 53- 51 14 66	
Lund & Sørø A/S	Kjørbovlien 25 1300 SANDVIKA	Johannes Fjeldstad Lund Tlf.: 53- 41 73 50	
Arb. Vern og Byrom Snøge-Mellan	Tinnerbakken 23 B 1161 OSLO 11	H. Snøge-Mellan Tlf.: 02- 73 64 52	●
Arnfinsen-Gundersen- Thomassen A/S	Bratsbergveien 7 Pb. 126 1344 HASLUM	Arnfinsen Fjeldstad Tlf.: 02- 53 60 21	
Hansen Holm A/S	Tokkeveien 6 1344 HASLUM	Hansen/Evensen Tlf.: 02- 53 10 08	

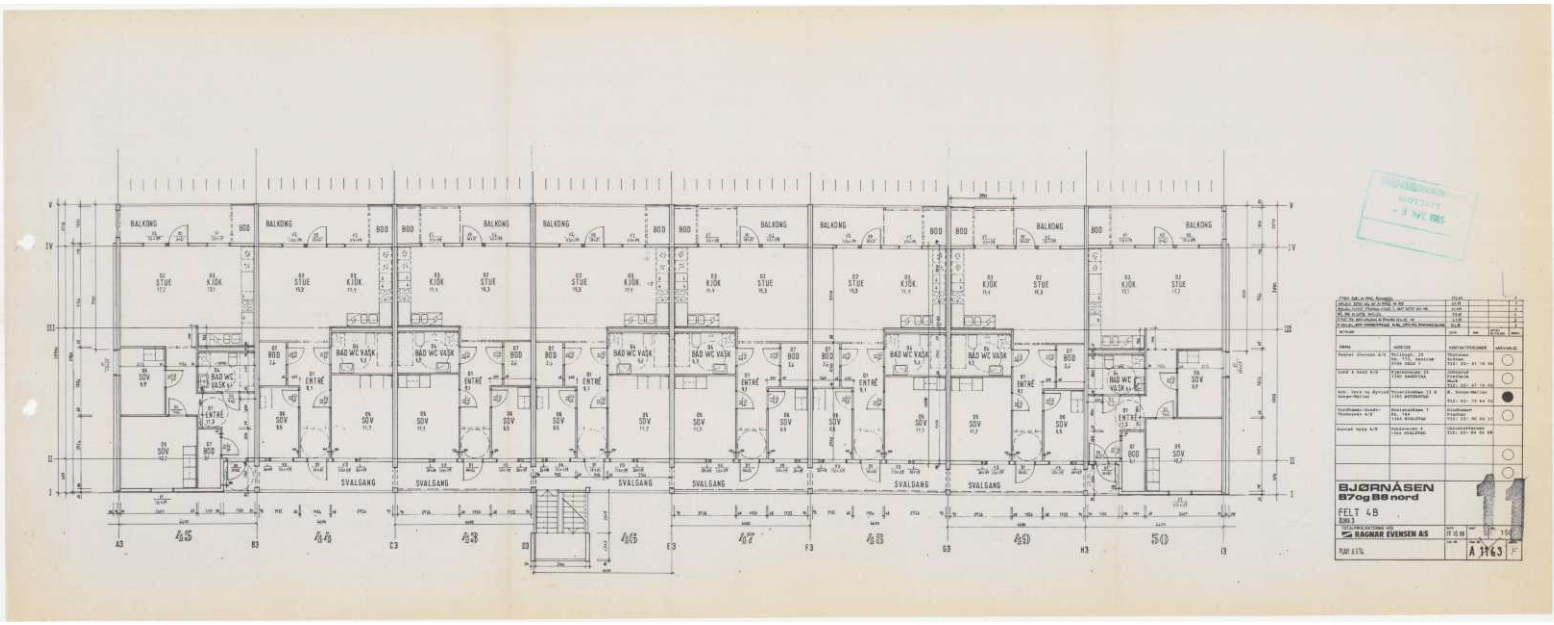
BJØRNÅSEN
B7og B8 nord

FELT 4B
BOLIG

OPPDRAGSGIVER for
RAGNAR EVENSEN A/S

Rute 1175

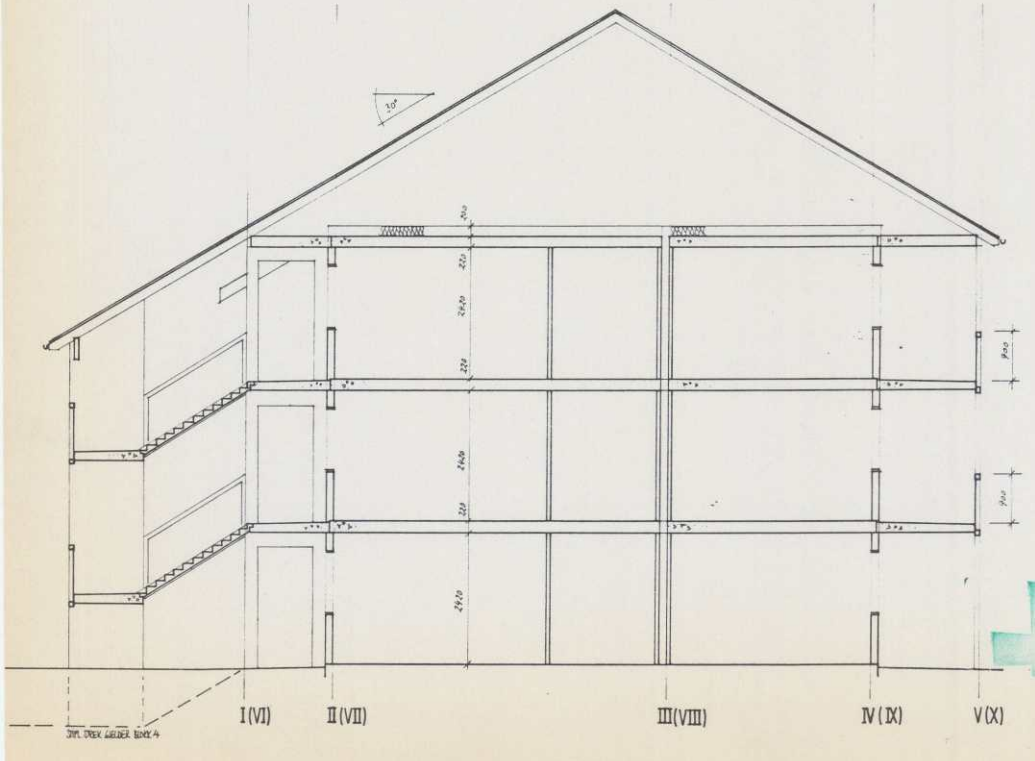
17.10.75		
	A 1162	E



BJØRNÅSEN
B7og B8 nord
FELT 4B
Bl.nr.1

RAGNAR EVENSEN A/S

A 3163



RETTELSER		DATO	SIGN	ANTALL RETTELSER	INDEKS
FIRMA	ADRESSE	KONTAKTPERSONER			ANSVARLIG
Ragnar Evensen A/S	Tollbugt. 25 Pb. 772, Sentrum 0106 OSLO 1	Thorsnes Bråten Tlf: 02- 41 18 90			○
Lund & Aass A/S	Kjørboveien 25 1300 SANDVIKA	Johnsrud Fretheim Mork Tlf: 02- 47 19 00			○
Ark. Vera og Øyvind Songe-Møller	Trosvikodden 13 B 1393 ØSTENSTAD	Ø. Songe-Møller Tlf: 02- 79 64 92			●
Hindhamar-Sundt-Thomassen A/S	Hvalstadåsen 7 Pb. 104 1364 HVALSTAD	Hindhamar Fischer Tlf: 02- 90 00 21			○
Kontek bygg A/S	Wakåsveien 4 1364 HVALSTAD	Christoffersen Tlf: 02- 84 54 08			
					○
					○

BJØRNÅSEN
B7 og B8 nord

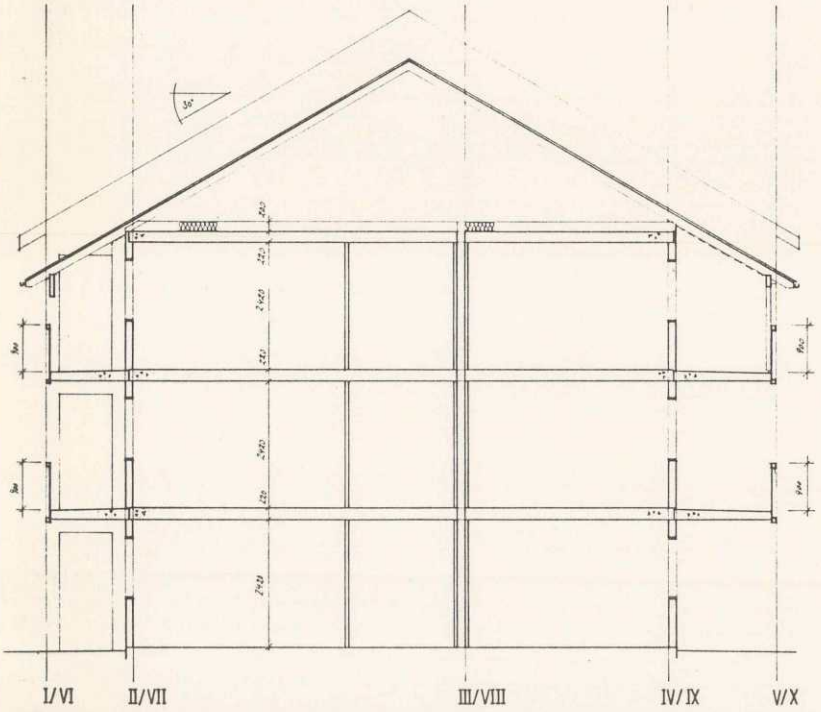
FELT 4B
BLOKK 3 (4)

TOTALPROSJEKTERING VED
RAGNAR EVENSEN A/S

DATO	SIGN	MÅL
17.10.88		1:100

SNITT AKSE D5-E3 (H4-I4)

SAK. NR. | TEGN. NR. A 1230 | INDEKS



RETTELSER		DATO	SIGN	ANTALL RETTELSER	INDEKS
FIRMA	ADRESSE	KONTAKTPERSONER		ANSVARLIG	
Ragnar Evensen A/S	Tollbugt. 25 Pb. 772, Sentrum 0106 OSLO 1	Thorsnes Bråten Tlf: 02- 41 18 90		○	
Lund & Aass A/S	Kjørboveien 25 1300 SANDVIKA	Johnsrud Fretheim Mork Tlf: 02- 47 19 00		○	
Ark. Vera og Øyvind Songe-Møller	Trosvikodden 13 B 1393 ØSTENSTAD	Ø. Songe-Møller Tlf: 02- 79 64 92		●	
Hindhamar-Sundt-Thomassen A/S	Hvalstadåsen 7 Pb. 104 1364 HVALSTAD	Hindhamar Fischer Tlf: 02- 90 00 21		○	
Kontek bygg A/S	Wakåsveien 4 1364 HVALSTAD	Christoffersen Tlf: 02- 84 54 08			
				○	
				○	

BJØRNÅSEN
B7 og B8 nord

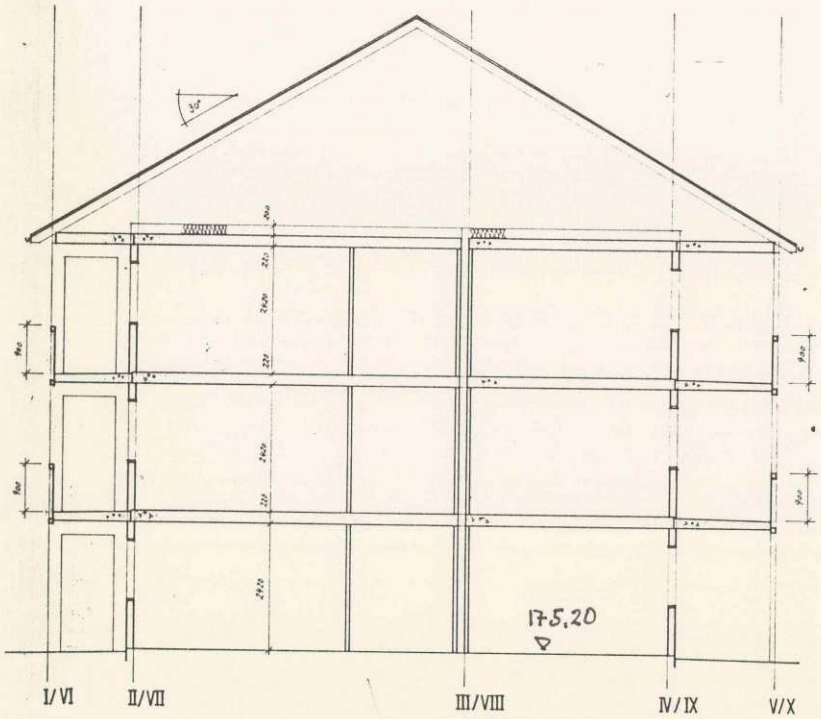
FELT 4B
BLOKK 1-4

TOTALPROSJEKTERING VED
RAGNAR EVENSEN A/S

DATO 17.10.88 | SIGN | MÅL 1:100

SNITT LAV SEKSJON

SAK. NR. | TEGN. NR. A 1225 | INDEKS



RETTELSER		DATO	SIGN	ANTALL RETTELSER	INDEKS
FIRMA	ADRESSE	KONTAKTPERSONER		ANSVARLIG	
Ragnar Evensen A/S	Tollbugt. 25 Pb. 772, Sentrum 0106 OSLO 1	Thorsnes Bråten Tlf: 02- 41 18 90		○	
Lund & Aass A/S	Kjørboveien 25 1300 SANDVIKA	Johnsrud Fretheim Mork Tlf: 02- 47 19 00		○	
Ark. Vera og Øyvind Songe-Møller	Trosvikodden 13 B 1393 ØSTENSTAD	Ø. Songe-Møller Tlf: 02- 79 64 92		●	
Hindhamar-Sundt-Thomassen A/S	Hvalstadåsen 7 Pb. 104 1364 HVALSTAD	Hindhamar Fischer Tlf: 02- 90 00 21		○	
Kontek bygg A/S	Wakåsveien 4 1364 HVALSTAD	Christoffersen Tlf: 02- 84 54 08			
				○	
				○	

BJØRNÅSEN
B7 og B8 nord

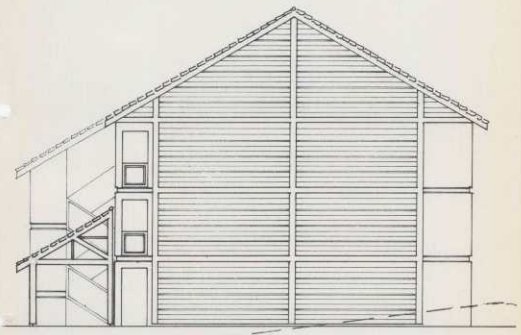
FELT 4B
BLOKK 1-4

TOTALPROSJEKTERING VED
RAGNAR EVENSEN A/S

DATO 17.10.88 | SIGN | MÅL 1:100

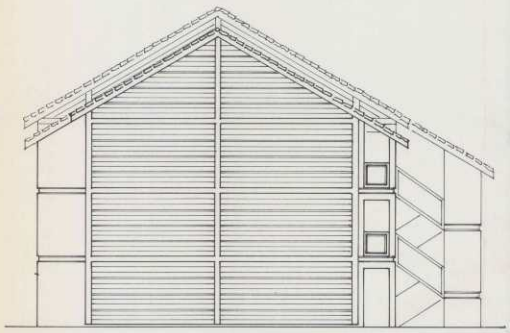
SNITT HØY SEKSJON

SAK. NR. | TEGN. NR. A 1226 | INDEKS



I II III IV V

MOT NORD



V IV III II I

MOT SYD

RETTELSER		DATO	SIGN	ANTALL RETTELSER	INDEKS
FIRMA	ADRESSE	KONTAKTPERSONER		ANSVARLIG	
Ragnar Evensen A/S	Tollbugt. 25 Pb. 772, Sentrum 0106 OSLO 1	Thorsnes Bråten Tlf: 02- 41 18 90		○	
Lund & Aass A/S	Kjørbovelen 25 1300 SANDVIKA	Johnsrud Fretheim Mork Tlf: 02- 47 19 00		○	
Ark. Vera og Øyvind Songe-Møller	Trosvikodden 13 B 1393 ØSTENSTAD	Ø. Songe-Møller Tlf: 02- 79 64 92		●	
Hindhamar-Sundt-Thomassen A/S	Hvalstadåsen 7 Pb. 104 1364 HVALSTAD	Hindhamar Fischer Tlf: 02- 90 00 21		○	
Kontek bygg A/S	Vakåsveien 4 1364 HVALSTAD	Christoffersen Tlf: 02- 84 54 08			
				○	
				○	

BJØRNÅSEN
B7 og B8 nord

FELT 4B

BLOKK 3

6

TOTALPROSJEKTERING VED
RAGNAR EVENSEN A/S

DATO 17.10.88 | SIGN | MÅL 1:100

SAK. NR. | TEGN. NR. A 1374 | INDEKS

FASADER

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	187/0026 Bjørnåsen Felt B7,B8	Journalnr. 89/5003
Arbeidets og bygningens art	Nybygg - Søppelbod v/blokk 3	Innlevert 27.12.89
Byggherre	Ragnar Evensen A/S, PB. 772 - Sentrum, 0106 OSLO 1	
Anmelder	Vera og Øyvind Songe-Møller Ark.Kontor A/S, Trosvikodden 13 B, 1393 ØSTENSTAD	

TH/BL

Oslo, den 25.01.1990

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

Det vises til vår påtegning av 17.01.90 på kartet.

Gulvet må kunne spyles. Det må sørges for god ventilasjon.

Ansvarshavende er selv ansvarlig for at boden blir plassert i henhold til mål på approbert situasjonskart/tegning.

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

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

TH
Tove Haukeli
arkitektass.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Søppelbod v/blokk 3

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bjørnåsen. Felt B7, B8	Gnr.187, bnr.26	89/5003

Byggherre

Ragnar Evensen A/S
P.b. 772 - Sentrum

0106 OSLO 1

AS/lw

Ansvarshavende

Overing. Bjørn Henriksen
Stordamveien 46

0671 OSLO 6

Dato 8.6.1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

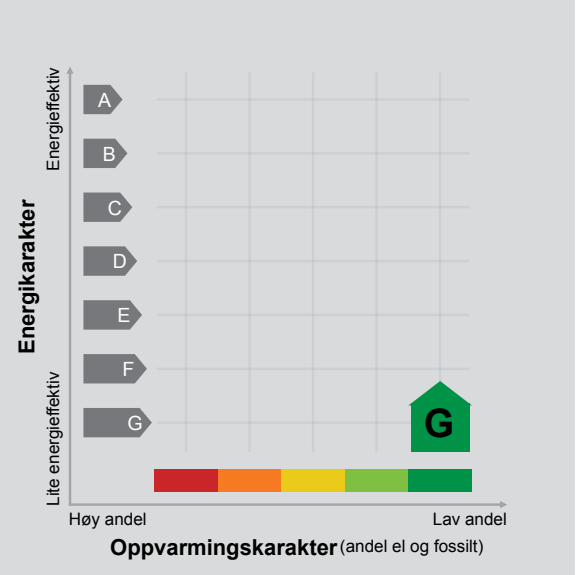
.....
Bygningsinspektør
A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

ENERGIATTEST

Adresse	Geviret 34
Postnummer	1270
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	187
Bruksnummer	196
Seksjonsnummer	48
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81099766
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176329
Dato	03.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

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:
Geviret 34, 1270 Oslo
Gnr. 187, Bnr. 196, Snr. 48, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251310

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Adnan Nabi

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 472 67 486

E-post: adnan.nabi@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.
