PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

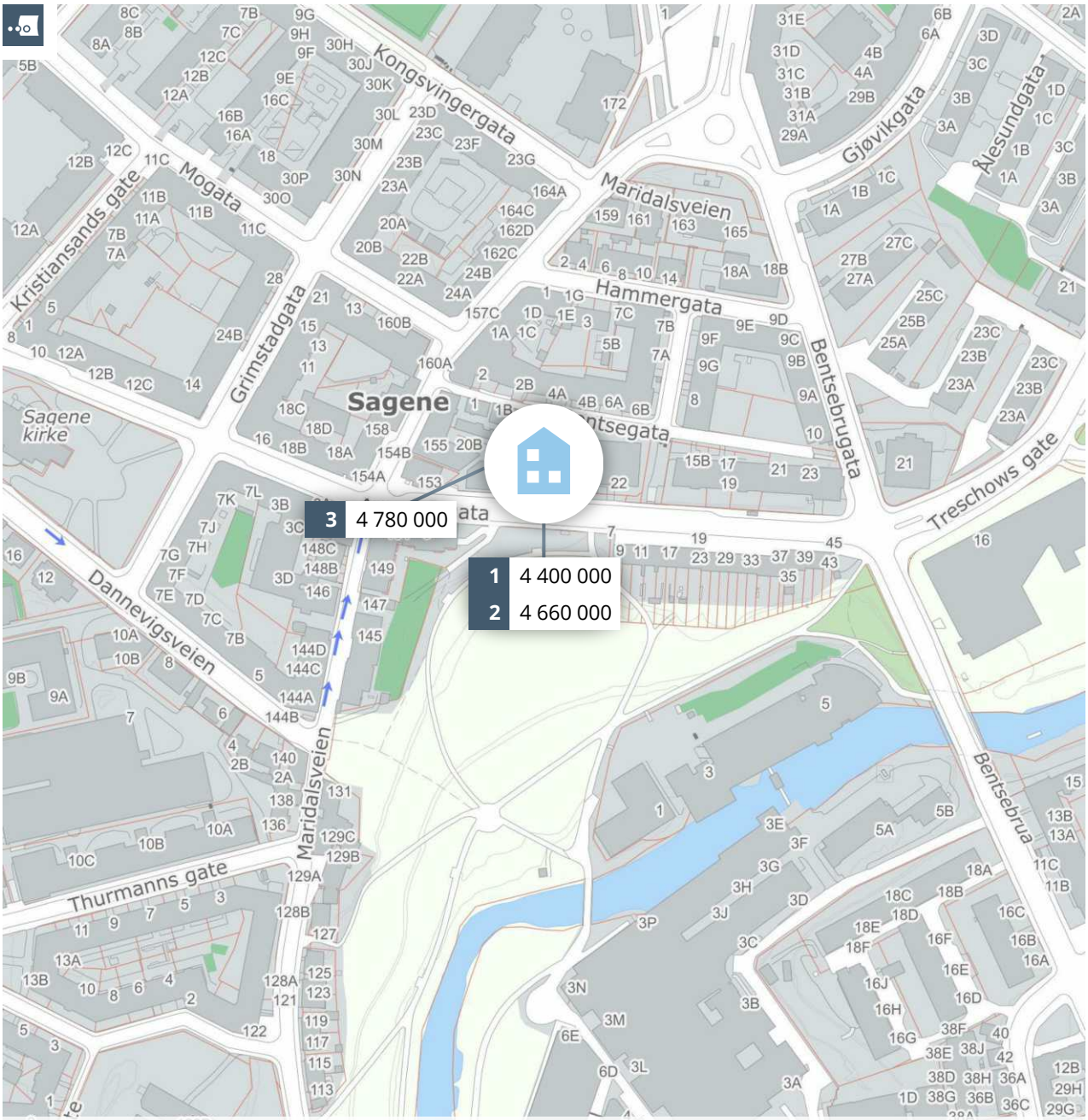
Arealbekreftelse

Ferdigattest og byggetegning

Servitutter & seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ARENDALSGATA 20 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 13.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Arendalsgata 20 D, 0463 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 221 BNR 34 FNR 0 SNR 59 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SAGENE RODE 6

Verdivurdert til

4 290 000

0	4 290 000	134 062
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	32 m²	3 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	2 217
Formue	0
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Arendalsgata 20 D 32 m² 2004 4. etg 1 sov				14.08.2025	4 400 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**137 500**
2	Arendalsgata 20 D 35 m² 2004 2. etg 1 sov				18.03.2024	3 800 000	**4 660 000**	0	4 660 000	**133 143**
3	Arendalsgata 20 C 42 m² 2004 2. etg 1 sov				03.03.2025	4 690 000	**4 780 000**	0	4 780 000	**113 810**

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til på Sagene, med kort vei til kafeer, parker, SATS, dagligvare og kollektivtransport. Rett utenfor døren ligger Akerselva med sammenhengende tur- og rekreasjonsområder, og det er kort gange til både Grünerløkka og sentrum. Nærmeste busstopp ligger i underkant av 100 meter fra boligen.

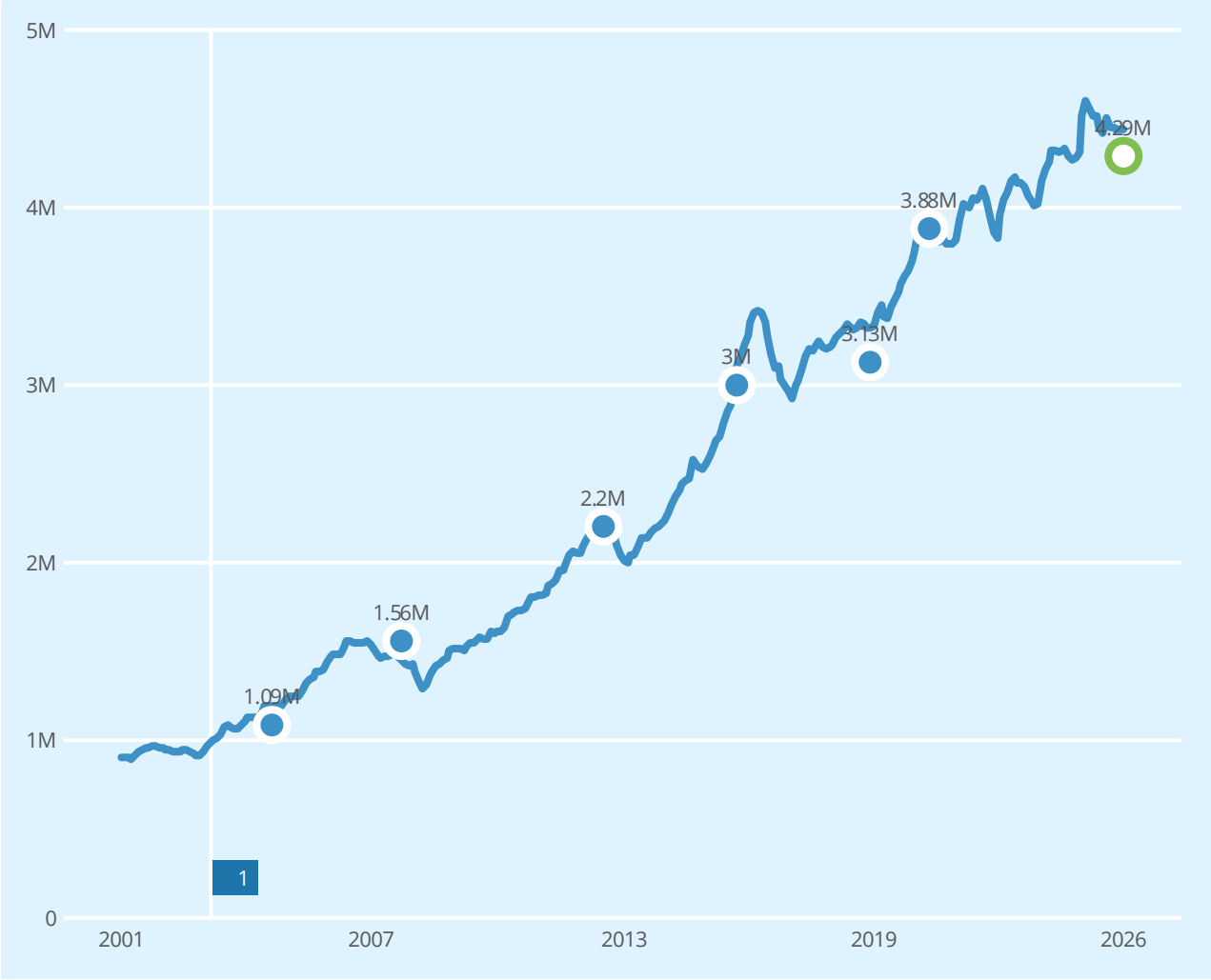
Leiligheten er lys og tiltalende, med trappefri adkomst fra indre gårdsrom. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning med gode lysforhold med direkte utgang til vestvendt markterrasse på ca. 8 kvm, med sol fra ettermiddag til kveld. Leiligheten har én-stavs parkett fra 2020. Kjøkkenet er fra Epoq og fremstår stilrent, med integrerte hvitevarer fra Bosch. Badet er pent flislagt og har gulvvarme. Fleksibel alkove med plassbygde oppbevaringsløsninger. Sameiet disponerer to felles takterrasser med heisadkomst og gode solforhold. Ekstern lagringsplass i kjellerbod. Lave felleskostnader og ingen fellesgjeld. Det er tillatt med hund i sameiet

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.04.2021	13.04.2021	07.07.2021	3 390 000	3 880 000	0	3 880 000	
17.08.2019	05.11.2019	15.01.2020	3 200 000	3 125 000	0	3 125 000	
23.07.2016	02.08.2016	26.09.2016	2 500 000	3 000 000	0	3 000 000	
03.05.2013	14.05.2013	21.06.2013	2 090 000	2 200 000	353	2 200 353	
06.06.2008	16.06.2008	29.07.2008	1 480 000	1 560 000	588	1 560 588	
18.04.2005		18.04.2005	-	1 090 000	-	1 090 000	
18.06.2002	28.06.2002		990 000	990 000	-	990 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SAGENE RODE 6 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

9.4M
9.1M
8 832 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
236
dager

Leiligheter solgt i SAGENE RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

6.4M
6.3M
6 244 000 Salgspris i snitt
6 166 000 Prisantydning i snitt
6.1M
6.0M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

134 062 Arendalsgata 20 D
Totalpris 4 290 000

111 767 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

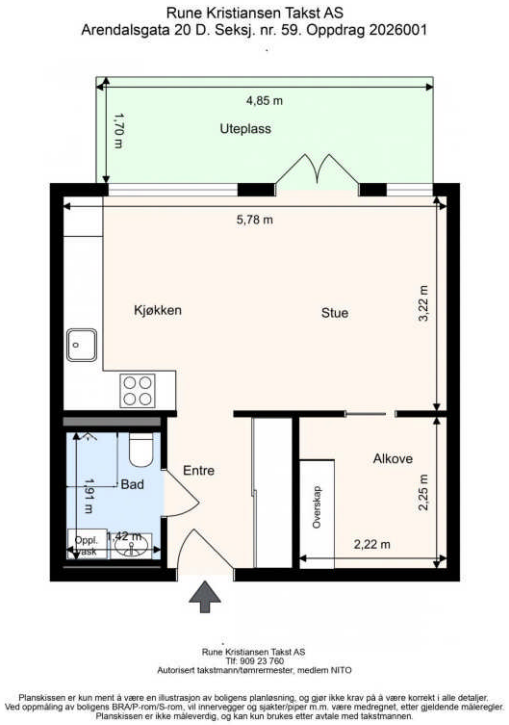
111 233 SAGENE RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport - NS 3600

Arendalsgata 20 D

0463 Oslo

Gnr: **221** Bnr: **34** Snr: **59**



Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: *525271*
Opprettet: *08.01.2026*
Utskrift: *13.01.2026*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600-2018) ikke benyttet.

Takstingeniøren 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.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
Det blir ikke utført funksjons prøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights 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.

Vurdering mot byggeår :
Takstingeniøren vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.
For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert.
Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstingeniøren 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.

RAPPORTENS GYLDIGHET:
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
0 stk

TG 1
17 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører
- Entredør

Terrasser og plattinger på terreng
- Terrasse

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater
- Takoverflater
- Veggoverflater
- Gulvoverflater
- Innerdører
- Garderobe

Kjøkken
- Innredning
- Røropplegg

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Røropplegg/stoppekran
- Vannrør (stoppekran)

TG 2
6 stk

Bad
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Kjøkken
- Avtrekk

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Røropplegg/stoppekran
Stoppekran
Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder
Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Ventilasjon
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Tekniske anlegg, VVS-anlegg - El-varme
Elektrisk gulvvarme

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Henrik André Klavestad	**Rekvirert dato:**	

Besiktigelse

Til stede:	Henrik André Klavestad	**Besiktigelsesdato:**	09.01.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 2026-001

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Arendalsgata 20 D, 0463 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Snr
221	34	59

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Henrik André Klavestad

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/ sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Byggeår		I følge EDR.

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår

2004

Kommentar til bygning

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Boligblokk oppført i 2004.
Grunnmur i støpt betong.
Bærende konstruksjoner i støpt betong eller murverkskonstruksjoner.
Utvendig kledd med spekket teglstein eller malt trepanel.
Takkonstruksjoner: Flatt tak tekket med papp/folie.
Støpte betongdekker.

Felles takterrasse.
Heis i bygget.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
1. etg.		32		8
Kjeller			3	
	Sum:	**32**	**3**	**8**
	Sum BRA:	**35**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etg.	**BRA-i:** Entre, stue/kjøkken, alkove, og bad. **TBA:** Uteplass
Kjeller	**BRA-e:** En kjellerbod

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 239 cm.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten
Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.
Det bemerkes at alkoven er et avdelt rom, og har ikke vindu/dagslys, eller tilluft for ventilasjon.

I tillegg kjellerbod på ca. 2,5 kvm. denne rundes opp til 3 kvm.
Det er registrert merker i tak i bod i kjeller.
Selger opplyser at det ikke er kjent at boden har hatt lekkasjer, og at den oppleves som tørr.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduer og balkongdør med isolerglass, fra 2004.

For vinduer og dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje beskrevet.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På disse vinduene og balkongdøren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. De vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks. Selv om de nå er over 20 år gamle.

TG 1

Entredør
Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller innunder TG-1:
Det er registrert noe gyng i dørterskel, samt løs feielist.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasse
Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjon. På ca. 8 kvm.

Ingen vesentlige avvik registrert ut over normal brukslitasje. Den vurderes derfor til TG-1.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2004.
Prefabrikker baderoms-modul.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser fra 2004.

TG 1

Overflater - Vegger
Fliser fra 2004.

TG 1

Overflater - Himling
Tak-plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det tilfredsstillende fall mot sluk i dusj: Ja, i nedsenket dusjsone. TG-1.
Er det tilfredsstillende fall på gulvet for øvrig: Deler av gulv er flatt, uten fall mot sluket. Tg-2.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne
ut i tilstøtende rom).
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 25 mm. TG-1.

Type sluk: Plastsluk. TG-1.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran. TG-2.
Membranens alder: Fra 2004.

Veggmembraner: Smøremembraner. TG-2.
Membranens alder: fra 2004.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Badet er en prefabrikkert/godkjent baderomsmodul.

Årsak / Konsekvens:
Forhold som utløser TG-2:

Gulv toppmembran: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 22 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Vegger: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 22 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer. Man må være klar over membranens alder.

Deler av gulv, i område mot servant/vaskemaskin, er i hovedsak flatt, uten fall mot sluk. Dette vurderes til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at det er noe mindre fall mot sluk, enn beskrevet i teknisk forskrift. Ved en evnt, lekkasje kan det bli stående noe vann på gulvet. Hvis sluket ikke går tett, vil det ikke føre til lekkasje ut i entreen da vann vil føres til sluk.

Det er registrert enkelte plugghull etter tidligere dusjvegg/forheng. Disse sitter oppe mot taket. De er inne i våtsonen, men de er tettet med silikon, og vil ved normalt bruk ikke føre til fuktskader.

TG 1

Avløp og vannrør
Rør i rør opplegg. Dette er ført til en samlestokk/fordeler, plassert i tak.

TG 1

Ventilasjon
Det er mekanisk ventilasjon i boligen.
Er det luftespalte i dør til våtrom: Ja.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Det er registrert noe svertesopp i silikonfuger. Dette vurderes i hovedsak til å ha kosmetisk betydning.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusj med svingbare dusjdører, veggmontert klosett, servant/servantskap, og opplegg for vaskemaskin.

Ingen vesentlige avvik ut over normal brukslitasje.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikker baderomsmodul.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble da registrert at det er høyere fuktverdier på vegger inne i dusjsonen, enn i badet for øvrig.
I tillegg ble det registrert mindre langsgående riss i flisfuger.
Dette kan tyde at det kan være fukt inne i veggkonstruksjonen.

En slik måling med en fuktindikator vil ikke gi en eksakt fasit på forholdet. Det blir derfor satt TGIU på forholdet.
Nærmere undersøkelse anbefales.
Badet er 22 år gammelt. og nærmere seg en alder da man må påregnes oppgraderinger/moderniseringer.

Det anbefales alltid å benytte lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på veggene, i bad hvor membranens tetthet er usikker.

Levetider

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.
Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år
Normal levetid for badeamatur 15 – 25 år.

Bilder



Horisontale riss i flisfuger.



Svertesopp.



Sluk.

Innvendige overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Grunnlag for vurderingen er normal brukslitasje ut i fra alder.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater
Malte flater.

TG 1

Veggoverflater
Malte flater.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1. Overflateriss på vegg i entre, ved dør.

TG 1

Gulvoverflater
En-stavs parkett fra 2020.
Original parkett inne i skyvedlrsgarderobe i entre.

TG 1

Innerdører
Hvite/glatte innerdører. Skyvedør til alkove.

TG 1

Garderobe
Overskap i alkove.
Skyvedørsgarderobe i entre.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1.
Skyvedørsgarderobe i entre har noe brukslittasje.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning
EPOQ kjøkkeninnredning fra 2020.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.

TG 2

Avtrekk
Er det avtrekk fra kjøkken: Ja, det er monter ventilator tilkoblet mekanisk ventilasjonsanlegg.

Årsak / Konsekvens:
Ventilator i kjøkken er byttet i forhold til den opprinnelige ventilatoren. Denne ventilatoren ser ikke ut til å være egnet for denne bruken. Man må her ha en ventilator som er tilpasset dette ventilasjonssystemet. Løsningen virker noe ufagmessig utført.

Konsekvens: Ventilatoren kan forårsake ubalanse i ventilasjonsanlegget i oppgangen.
Det er usikkert om det er særlig effekt på ventilatoren, når den ikke er i drift.

Kanal fra ventilatoren er innkasset. Dette har medført at en dør på overskapet ikke kan åpnes.

Anbefalt tiltak:
Nærmere kontroll av ventilatoren anbefales.

TG 1

Røropplegg
Det er rør i rør opplegg på tilførselsrør. Disse er ført til fordelerskap i bad.
Kobber-rør i benkeskap.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Vurderingen gjøres visuelt og ut i fra alder.

Det er ikke opplyst om lekkasjer, og rør-opplegg blir da vurdert til TG-1.

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

Komfyrvakt

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad på forhold som faller inn under Helse/Miljø/Sikkerhet.
Avvikene skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Konsekvens: Dette er en sikkerhetsanordning som vil kunne stoppe brann hvis en kjele koker tørr e.l.
Dette anbefales ettermontert.

Bilder



Avtrekksvifte i kjøkken. Innkassing vil stenge dør på overskap.

Rom for varig opphold - sikkerhet/branntekniske forhold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

I følge gjeldende forskrift til tryggere bolighandel, skal forhold som påvirker helse/miljø/sikkerhet, ikke utløse tilstandsgrad.
Forholdene skal beskrives/opplyses.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i rømningsmulighet for boenheten? Nei.

Dagslysflate
Er det avvik ned dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Ja.
Alkoven har ikke vindu/dagslys.

Takhøyde
Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

BRANNTEKNISKE FORHOLD
RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:
Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.

BRANNSLUKKING:
Er det brannslokkingsutstyr i boligen? Ja.

BRANNCELLEINNDELING:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei.

PRESISERING:
Branncelleinndeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet, som nevnt forskriften § 2-21, skal undersøkes opp mot kravene i dagens byggtekniske forskrift (TEK17). Det betyr ikke at TEK17 har tilbakevirkende kraft.
Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på dette området. Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad på forhold som faller inn under Helse/Miljø/Sikkerhet.
Avvikene skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Vurdering / Avvik

Radon
Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger i leiligheten.
Dette anbefales alltid blir utført i leiligheter som ligger under 3. etg. i blokker.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Det anbefales alltid at det gjøres radonmålinger.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Røropplegg/stoppekran

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Leiligheten har et rør i rør opplegg. Dette er ført til en fordeler/samlestokk, plassert i tak i bad.
Røropplegget er nå ca. 22 år gammel, og vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

TG 2

Stoppekran
Stoppekran: Denne er plassert oppe i skap i tak i bad.

Er stoppekran funksjonstestet: Ja.

Det skal vurderes om stoppekranen er lett tilgjengelig:
Stoppekranen er plasser oppe i nedforet himling, bak luke. Når dette badet ble bygget, var dette en vanlig løsning.
Men det skal bemerkes at en stoppekran som er plassert i taket i bad, ikke er å anse som lett tilgjengelig.
Det er ikke krav om å oppgradere mot dagens regelverk, men forholdet blir kommentert.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder luke til fordelerskap/stoppekran. TG-2.

Konsekvens: Denne luken er veldig trang, og det er vanskelig å åpne luken hvis det blir en akutt lekkasje.

Bilder



Fordelerskap og stoppekran, i tak i bad.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Avløpsrør

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Mekanisk ventilasjon.
Til-luft til leiligheten: Veggventiler i yttervegger.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Årsak / Konsekvens:
Er det tilluft til alkoven: Nei.

Konsekvens: Et rom som benyttes som soverom e.l. har behov for tilførsel av friskluft. Normalt vil dette være via en ventil i et vindu eller i yttervegg. Denne alkoven fremstår det som et avdelt rom, men det er ikke tilluft til rommet.
Manglende tilluft vil påvirke luftkvalitet i rommet.

Ventilator i kjøkken.
Det er usikkert om denne vil ha effekt når den ikke er i drift.

Konsekvens: Dette avviket vil få innvirkning på leilighetens luftkvalitet.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varmtvannsbereder

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder, antatt fra byggeåret 2004.
Plassert i hjørne i kjøkken.

Årsak / Konsekvens:
Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.
Teknisk levetid er opplyst å være ca. 15-30 år.
Beredere som er over 20 år, blir vurdert til TG-2.
Denne berederen er ca. 22 år, og vurderes da til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ikke registrert lekkasjer, men ut i fra alder kan dette oppstå uventet.

El-tilkobling via stikkontakt.
Det bemerkes at dagens krav til el-tilkobling er strengere.
Det er ikke krav om å oppgradere dette, med når berederen en gang skal byttes, må man påregne å gjøre dette.
Ved en evnt. el-kontroll, kan det bli gitt pålegg om å montere fast tilkobling for berederen.

Etter dagens krav skal det være montert automatisk vannstopper.
Det er ikke krav om å oppgradere til dagens krav, men dette anbefales alltid ettermontert.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg El-varme

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Elektrisk gulvvarme
Det er elektrisk gulvvarme i bad fra 2004.

Årsak / Konsekvens:
TG-2 settes for alder på gulvvarmen.
Gulvvarmen er ca. 22 år, og mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst om feil vedr. gulvvarmen. Men gulvvarme har begrenset levetid.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg eller sette en tilstandsgrad.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i entre.
Hovedsikringer og måler plassert i felles skap.
Sikringer: Automatsikringer.
Jordfeilbrytere.

El-anlegg i hovedsak fra 2004.
El-anlegg til kjøkken er utført i regi av forrige eier. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.
Om det er gjort andre el-arbeider i leiligheten før nåværende eier flyttet inn, er ikke kjent.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for el-arbeider.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Nei	Kursoversikt stemmer ikke fult ut med de eksisterende sikringer.

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

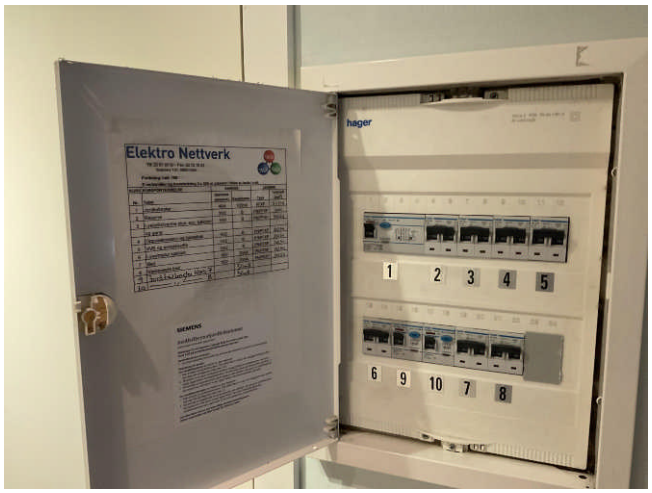
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.
I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Avvikene skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

Bilder



Sikringskap.

Signatur

Signatur

OSLO - 13.01.2026
Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260007

Selger 1 navn
Henrik André Klavestad

Gateadresse
Arendalsgata 20D

Poststed	Postnr
OSLO	0463

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 7592564

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260007

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260007

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260007

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

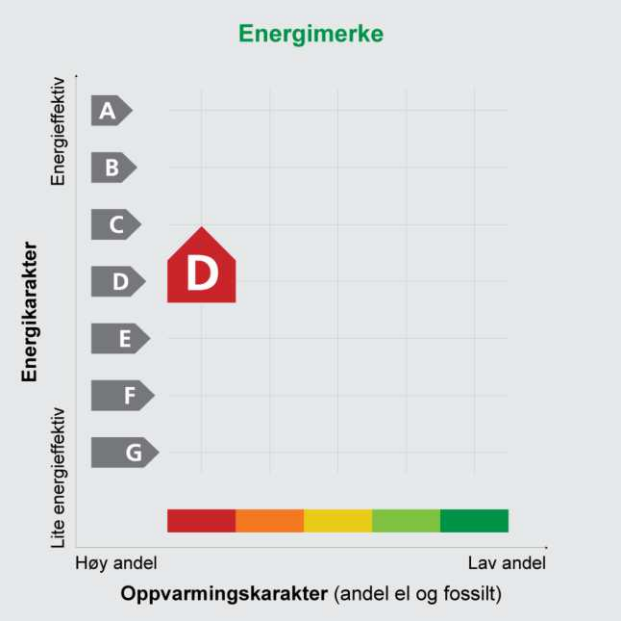
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Klavestad	9b9a68a8cec2124c0ca03719fb4e08d1bb6c5198	07.01.2026 18:22:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260007

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Arendalsgata 20 D
Postnr	0463
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	221
Bnr.	34
Seksjonsnr.	59
Festenr.	
Bygn. nr.	81735824
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1240825
Dato	23.03.2021



Innmeldt av	Hannah Møller Endresen

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.energimerking.no**

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)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arendalsgata 20 D
Postnr/Sted: 0463 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 23.03.2021 13:48:13
Energimerkenummer: A2021-1240825
Ansvarlig for energiattesten: Hannah Møller Endresen
Energimerking er utført av: Hannah Møller Endresen

Gnr: 221
Bnr: 34
Seksjonsnr: 59
Festenr:
Bygnr: 81735824

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Carl Erik Kraabøl
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: cek@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260007 Vår ref.: 7379-1-59 Dato: 08.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sagene Panorama
Organisasjonsnr:	987740876
Seksjonseier:	Klavestad, Henrik André
Medeier:	
Leilighetsnummer:	59
Adresse:	Arendalsgata 20 C, 0463 OSLO
Seksjonsnummer:	59
Gnr.	221
Bnr.	34

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 76579544.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass.
- Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. 42 stk. p-plasser i byggets kjellerplan, og som disponeres av seksjonseiere med bruksrett til p-plassene i følge (kjøpe)kontrakt. Ved konstituering av sameiet er rettighetene til p-plassene fordelt i henhold til opprinnelige kjøpekontrakter. Fordeling av bruksretten til p-plassene ajourføres av styret v/forretningsfører.
- Retten til bruk av p-plassene kan overdras internt i sameiet mellom seksjonseierne. Avhending av bruksrett til p-plassene i fellesarealet er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra styre i Sameiet Sagene Panorama, om at overdragelsen er notert.
- Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.01.2025. Tidligere forretnningsfører er USBL. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert.
- Forsikring: Gjensidige Forsikring Polisenr: 76579544 (NB: Har kun mottatt polisen for 2024).
- Tredjepartsinformasjon for 2024: Ikke mottatt. Vennligst kontakt med tidligere forretningsfører eller selger. Tidligere forretningsfører har ansvar for å beregne disse tallene for 2024.
- Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 112,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 498,00	1 543,00 fra 01.02.2026
TV/internett	517,00	577,00 fra 01.02.2026
Vedlikeholdsfond	97,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marit Johanne Bjerke, e-post: styret@sagenepanorama.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7379
SAMEIET SAGENE PANORAMA

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SAGENE PANORAMA

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:30, Kristiansands Gate 2, 0463 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av ny revisor
8. Valg av ny avtale for bredbånd/TV
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SAGENE PANORAMA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Geir Vislie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Protokollvitner velges i møtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsberetning for Sameiet Sagene Panorama 2024.pdf
2. Sameiet Sagene Panorama revisjon.pdf
3. Signert_rsoppgj_r med noter 7379.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 135 000,-

Sak 7

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

BDO velges som ny revisor

Sak 8

Valg av ny avtale for bredbånd/TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fått inn henvendelser fra beboere om vårt TV og brebånd tilbud og om vi kanskje kan få til noe som er mer gunstig og/eller rimeligere.

Vi har innhentet to tilbud fra Telia. Disse ligger som vedlegg. Et tredje alternativ, er å gi styret i oppgave å finne en løsning fra annen leverandør

"Telia bekrefter at deres avtale med oppstart 01.02.2022 har en varighet på 36 mnd (3 år) med endt avtaleperiode 01.02.2025.
Avtalen fornyes med 12 mnd dersom vi ikke mottar oppsigelse innen 3 mnd før avtale utløper.
Oppsigelse må meldes skriftlig innen 31.10.2025, for fratredelsesdato til 01.02.2026."

Nøkkel punkter fra rapport Oversikt over produkter og tjenester Sagene Panorama Sameie

- 60 boenheter har strømming og tv med 50 poeng fra Telia i dag
- 6 boenheter kjøper seg flere poeng til tv pakken
- Beboere har valgt inn 180 strømmetjenester i tv pakken (Netflix, Max/HBO, Viaplay, Sky Showtime, Tv2 Play uten reklame, etc)
- 44 beboere ligger på dagens kollektive bredbånd som er 50 Mbps
- 23 boenheter har valgt å flekse til kun bredbånd i dagens fleksibilitetspakke og dermed valgt bort tv.
- 15 beboere har Telia Mobil og får da dobbel data på sitt mobil abo samt 10 ekstra tv poeng å velge innhold for.
- Det blir i snitt sett på 0,8 timer med Tv hver dag pr beboer (NB her kan vi bare måle på de som ser i Teliaplay, bruk av streamningtjenester er ikke inkludert i tallmaterialet da disse er «dyplinket» selv om de ser ut som en integrert del av Teliaplay. Vi får heller ikke sett de som har Telia box Mikro eller HDPVR som er totalt 23 beboere)
- 54,9 Tv poeng i snitt brukt pr boenhet
- 65 beboere bruker opptak i skyen med inntil 500 timer lagring av tv innhold

Forslag til vedtak 1

Sameiet velger Flex Universal 50 standard til kr 499,- pr mnd

Forslag til vedtak 2

Sameiet velger Bredbånd kollektiv 100 til kr 199,- pr mnd

Forslag til vedtak 3

Årsmøtet ønsker at styret jobber videre med andre løsninger og leverandører

Vedlegg

4. Flex Universal 50 Standard Tilbud 03.02.2025.pdf

5. Tilbud bredbånd kollektivt 100Mbps datert 03.02.2025.pdf

6. Oversikt over produkter og tjenester Sagene Panorama Sameie.pdf

---

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Vi i valgkomiteen har tre navn på lista, over folk som ønsker å stille til valg til styret på årsmøtet i Sagene Panorama:

1. Jørn Evensen (styremedlem nå) stiller igjen til valg som styremedlem for to år.
2. Karen Hoel (varamedlem og i valgkomiteen nå) stiller til valg som styremedlem for to år.
3. Marit Bjerke stiller til valg som styremedlem for to år.

   Jeg (Kaja Ruud) kan stille til valg som varamedlem for et år, men dersom noen andre melder seg på årsmøtet,
4. så burde vi heller velge noen andre.

Det er en fin mulighet for noen til å bli kjent med styret og kanskje stiller de da til valg neste år, slik som Karen gjør nå

Eneste utfordring er at ingen har sagt at de kan stille som styreleder, men det må vi nesten bare ta på årsmøtet da.

Et annet alternativ er jo at vi må leie inn tjenesten, men det koster nok en del, så vi får håpe at det løser seg i årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

- Jørn Evensen

- Karen Hoel
- Marit Bjerke

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

- Kaja Ruud

Årsberetning for Sameiet Sagene Panorama 2024

1. Innledning Sameiet Sagene Panorama har i løpet av det siste året arbeidet for et godt bomiljø, effektiv drift og vedlikehold av bygget. Styret har hatt fokus på økonomisk styring, forbedringer i fellesarealer og oppfølging av vedlikeholdsplanen.

2. Styrets sammensetning Styret har i perioden bestått av følgende personer:

- Styreleder: Maria Kibsgaard
- Styremedlemmer: Stine Johansen, Tove Eileen Myhre, Jørn Evensen og Dag Inge Danielsen
- Varamedlemmer: Karen Bye Hoel

Styret har hatt jevnlige møter, både på teams og fysiske for å sikre god oppfølging av sameiets drift.

3. Økonomi Sameiet har en god økonomi gjennom året. Budsjettet har blitt fulgt, og eventuelle overskudd er satt av til fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Regnskapet for året viser et positivt årsresultat på kr 154 888,-.

4. Vedlikehold og oppgraderinger I løpet av året har følgende vedlikeholdsarbeider blitt gjennomført:

- I garasjen ble hellingen foran bodene justert slik at ikke vann renner inn i bodene.
- Det ble gjort årlig vask av garasjen.
- Brannslanger og brannslukkingsapparater er gjennomgått og godkjent i fellesarealene.
- Service avtale for heisvedlikehold ble fornyet.

Sameiet har ved hjelp av Obos prosjekt satt opp en femårig vedlikeholdsplan som sikrer god forvaltning av bygningsmassen også framover.

5. Bomiljø og trivsel Styret har arbeidet aktivt for et godt bomiljø. Det ble arrangert dugnad i 14. mai 2024, der det ble gjort mindre forefallende vedlikehold og blant annet plantet nye blomster i bakgården.

Sameiet har også innført tiltak for å forbedre har hatt mosefjerningsmiddel og spyling av bakgården utført av et eksternt byrå. Vi har også opprettet et abonnement med Graffiti Alliero som tar jevnlig inspeksjon av bygget for fjerning av tagging.

6. Samarbeid med forretningsfører og vaktmester Sameiet har hatt tett samarbeid med USBL og videre med OBOS som forretningsfører fra 2025, samt vår faste vaktmester som kjenner bygget godt. Dette har sikret effektiv drift og rask oppfølging av saker. Styret har fra 2025 tatt i bruk informasjons- og kommunikasjonstjenesten Vibbo for å legge til rette for god kommunikasjon med beboerne i sameiet og oppfordrer alle beboere til å bruke Vibbo aktivt.

7. Planer for kommende år Styret vil i det kommende året prioritere følgende:

- Utbedring av bord/planker/kledning hvor det er blitt råtene
- Ny takrenne - omdirigere vannet vekk fra taket

8. Avslutning Styret takker alle beboere for et godt samarbeid og engasjement i året som har gått. Vi ser frem til et nytt år med videre utvikling av Sagene Panorama.

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Sagene Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sagene Panorama som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: VXDEI-E0UCT-TAMFQ-T1PUB-NSH4E-XW8EG

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: VXDEI-E0UCT-TAMFQ-T1PUB-NSH4E-XW8EG

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-03 09:26:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VXDEI-E0UCT-TAMFQ-T1PUB-NSH4E-XW8EG

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.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	952 658	796 120
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	154 888	324 402
Endringer i andre langsiktige poster	-23 489	-167 864
B. Endring arbeidskapital	131 399	156 539
C. Arbeidskapital	1 084 057	952 658
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 140 071	1 089 988
Kortsiktiggjeld	-56 013	-137 330
C Arbeidskapital	1 084 057	952 658

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Sagene Panorama

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 856 902	2 738 908	2 833 621	3 169 087
Sum leieinntekt		2 856 902	2 738 908	2 833 621	3 169 087
Sum inntekt		2 856 902	2 738 908	2 833 621	3 169 087
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	17 625	17 625	16 000	17 625
Styrehonorar	2	125 000	125 000	110 000	135 000
Driftskostnad					
Energikostnad		183 415	247 115	200 000	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	299 629	279 817	269 400	286 330
Kommunale avgifter/renovasjon		584 376	506 541	632 151	653 331
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	508	248	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	8 683	5 793	41 000	23 695
Reparasjon og vedlikehold	6	554 891	401 228	339 160	436 000
Revisjonshonorar		9 309	8 891	8 898	9 129
Forretningsførerhonorar		128 377	121 800	128 588	133 530
Andre honorar	7	67 313	4 090	0	3 000
Kontorkostnad		0	6 457	3 000	3 000
TV/bredbånd		519 084	499 243	535 528	533 520
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		3 719	0	0	0
Forsikringer		270 117	245 668	264 604	294 000
Andre kostnader	8	17 392	13 615	11 500	22 000
Sum kostnad		2 789 438	2 483 131	2 559 829	2 750 160
Driftsresultat		67 464	255 777	273 792	418 927
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		87 436	68 625	0	0
Rentekostnad		11	0	0	0
Netto finansposter		-87 425	-68 625	0	0
Årsresultat		154 888	324 402	273 792	418 927
Andre overføringer		0	167 864	151 000	151 000
Overført sameiekapital		154 888	156 539	0	0
SUM OVERFØRINGER		154 888	324 402	151 000	151 000

Balanse 2024 Sameiet Sagene Panorama

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		649 868	626 379
Sum anleggsmidler		649 868	626 379
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 028	2 677
Andre kortsiktige fordringer		0	8 436
Forskuddsbetalte kostnader		247 790	244 238
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		879 253	834 637
Sum omløpsmidler		1 140 071	1 089 988
SUM EIENDELER		1 789 939	1 716 367

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		626 379	626 379
Annen egenkapital		1 107 547	952 658
Sum opptjent egenkapital		1 733 925	1 579 037
Sum egenkapital	9	1 733 925	1 579 037
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 748
Leverandørgjeld		557	107 374
Annen kortsiktig gjeld		55 456	24 208
Sum kortsiktig gjeld		56 013	137 330
Sum gjeld		56 013	137 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 789 939	1 716 367

Sted:_____ Dato:_____

Maria Aarsand Kibsgaard
Styreleder

Jørn Kjernli Evensen
Styremedlem

Stine Hulleberg Johansen
Styremedlem

Dag Inge Danielsen
Styremedlem

Tove Eileen Myhre
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 84 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 221, b.nr 34 i Oslo kommune. Eiertomt på 2 212 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.76579544.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 213 112	2 107 584
3609 Leie parkering	24 600	24 600
3618 El-bil lading	33 098	20 632
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	434 928	434 928
3625 Vedlikeholdsfond	151 164	151 164
Sum	2 856 902	2 738 908

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	17 625	17 625
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	125 000	125 000
Sum	142 625	142 625

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	238 617	232 449
6340 Heisalarm	7 057	7 800
6341 Brannalarm	4 704	5 411
6360 Annet renhold	15 000	0
6364 Matteleie	13 004	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	6 452	8 839
6392 Containerleie/tømming	14 796	15 006
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	10 313
Sum	299 629	279 817

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/e-post	508	248
Sum	508	248

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 975	3 561
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 971	0
6552 Driftsmateriell	2 737	2 232
Sum	8 683	5 793

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	12 863	0
6602 Vedlikehold VVS	17 404	0
6603 Vedlikehold elektro	13 650	6 030
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	7 688
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	11 621
6611 Vedlikehold heiser	139 699	39 315
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	40 303	1 689
6616 Vedlikehold vaskeri	0	510
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	55 078	53 101
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	143 815	239 547
6643 Glassarbeid/Vindu	0	8 844
6644 Fasade/balkonger	21 250	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	81 156	0
6648 Vedlikehold dører og porter	29 674	32 884
Sum	554 891	401 228

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 813	4 090
6730 Teknisk honorar	65 500	0
Sum	67 313	4 090

Konto 6714 gjelder rådgivning samt fakturering av Elbil-lading.
Konto 6730 gjelder Obos Prosjekt AS, vedlikeholdsplan.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 728	1 721
7719 Møter, div. styret	9 521	10 368
7770 Betalingskostnader	110	117
7772 Omkostninger inkasso	1 764	0
7773 Omkostninger innkreving	4 271	1 408
7795 Husleietap	-2	0
Sum	17 392	13 615

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	626 379	0	626 379
Årets resultat	952 658	154 889	1 107 547
Sum opptjent egenkapital	1 579 037	154 888	1 733 925
Sum egenkapital	1 579 037	154 888	1 733 925

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sagene Panorama.

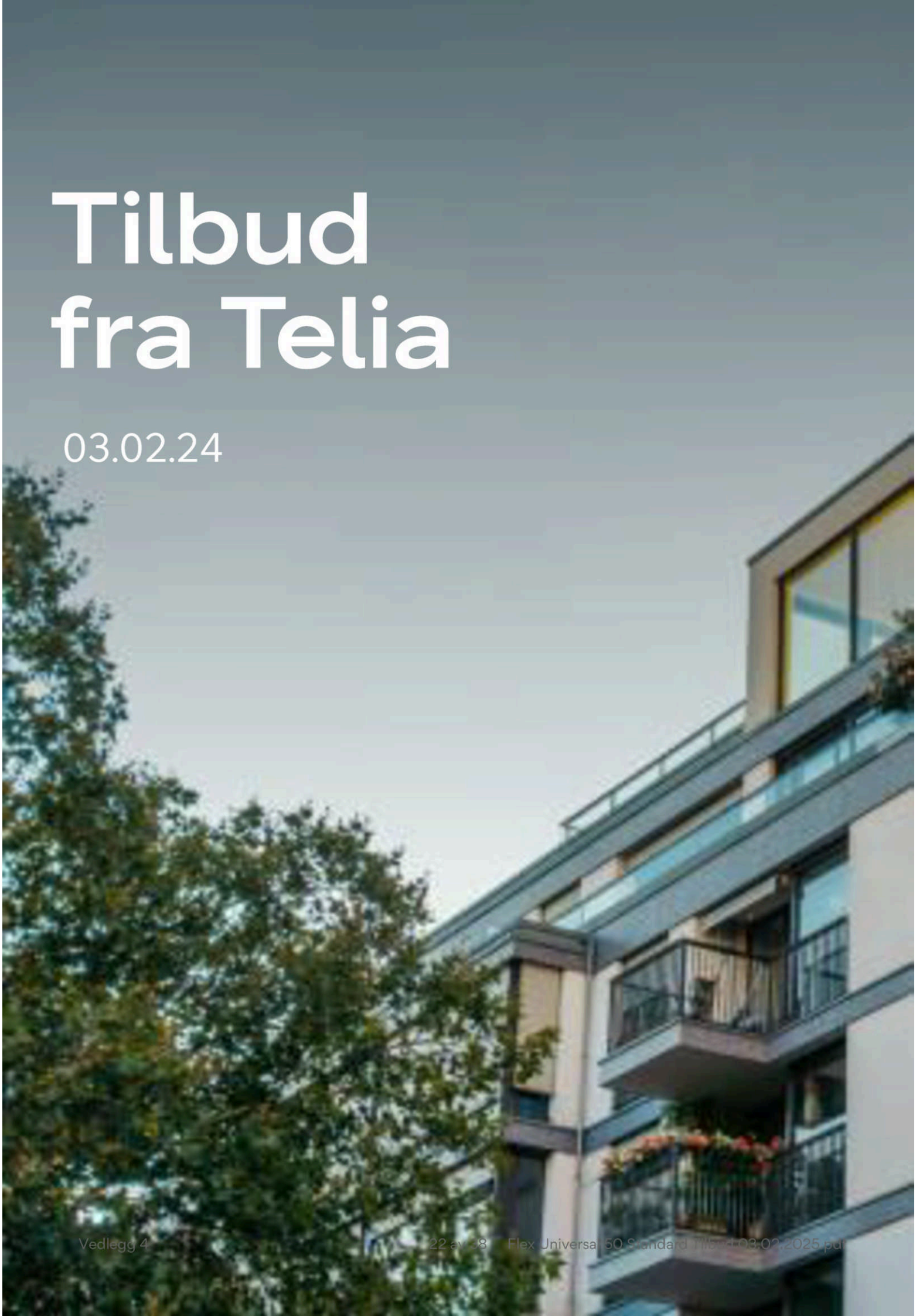
Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sagene Panorama

Styreleder	Maria Aarsand Kibsgaard (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Tove Eileen Myhre (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Jørn Kjernli Evensen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Dag Inge Danielsen (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Stine Hulleberg Johansen (sign.)	25.02.2025

Tilbud fra Telia

03.02.24



Tilbud fra Telia

Om tilbudet
Vi har gleden av å kunne tilby en kollektiv avtale som gir en god bredbåndshastighet som dekker behovet for de fleste beboere. Med denne hastigheten kan man strømme i god kvalitet, jobbe hjemmefra, og surfe med flere enheter uten problemer. Vi gir også tilgang til vårt strømme –og TV-abonnement, som gir tilgang til alle de største strømmetjenestene, 15 inkluderte TV-kanaler, og massevis av valgfrie kanaler. I tillegg får beboere en trygghetspakke, utstyret de trenger, tilgang til våre fysiske butikker, og mye mer. **Les mer om hva Telia kan tilby videre i dette vedlegget.**

Hva er det viktigste som er inkludert i tilbudet?
- 50, 100 eller 250 Mbit/s bredbåndshastighet
- Strømme –og TV-abonnementet Telia Play med 50, 30 eller 5 poeng
- Full fleksibilitet til hver enkelt beboer til å selv endre sin pakke
- Trygg på Nett trygghetspakke
- ruter og TV-boks
- 5 ekstra poeng og opptak til de som velger Tv
- Tilgang til Telias butikker

Pris
499 kr/mnd

Avtaletid
36 måneder

Levering
Aktivering av nye vilkår gjeldende fra 01.03.2025

Utstyr
Telia boX (Tv-boks)
Wifi modem (ruter)

Support
Alle beboere kan administrere sitt kundeforhold og gjøre endringer på **telia.no/minside**. De kan også ta kontakt med vår kundeservice på chat, eller på telefon. Se kontaktinformasjon og åpningstider her: **www.telia.no/hjelp/kontakt-oss/**

For styrer har vi en egen **styretelefon 21 90 07 30** kl. 09:00-17:00.

Andre forutsetninger for avtalen
Alle husstander tilknyttes avtalen. Kollektivt vederlag betales forskuddsvis for 12 mnd. av gangen. Telia sikres tilgang til boligselskapets spredernett for å ivareta drift og service, samt utlevering av nytt utstyr til beboerne. Tilbudet har en gyldighet på en måned fra dato dette tilbudet er sendt. Ved behov vil Telia innhente oppdatert beboerinformasjon fra styret.

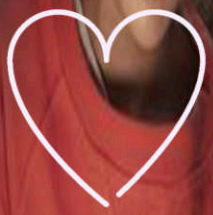
Dersom det skulle være spørsmål til tilbudet, ta gjerne kontakt med undertegnede. Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med Vennlig Hilsen
Stig Arne Birkeli
Senior Key Account Manager i Telia Norge

Vi er her for dere



Eget kontaktpunkt
for beboere ved avtaleoppstart



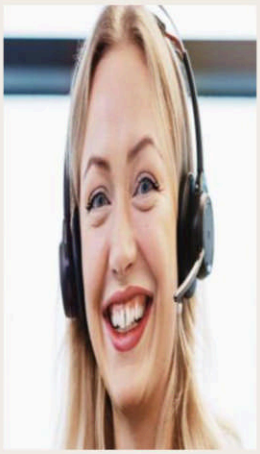
Enkel og grei selvbetjening i Min Side



Alltid hjelp å få med egen kundeservice for styreleder

Vårt support-team

Styresupport



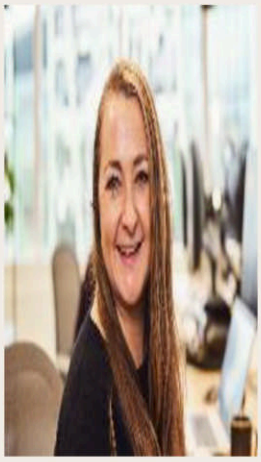
Styretelefon

Mandag – Fredag kl. 09-15

Telefon 21 90 07 30

E-post styremail@telia.no

Kundeservice



Hjelp beboere med:

- Selvbetjening via portalene
- Kundeservice via web, chat og telefon
- Dekningsspørsmål
- Fakturaspørsmål
- Endring av abonnement

924 05 050

Chat med oss på telia.no

Teliabutikkene



Hjelp beboere med:

- 52 butikker over hele landet.
- Bytte av retur eller TV-boks
- Rådgiving rundt dine mobilabonnement
- Produktopplæring
- Tilbehør som deksler og ladere.
- Kampanjer.

Finn din nærmeste teliabutikk her



Telia Shops

Telia har ca. 48 butikker rundt om i landet, hvor beboere kan få gode tilbud og god hjelp – fysisk i butikk.

- Gode tilbud på ny telefon, headset, klokker, høyttalere og andre varer
- Levere og hente ny TV-boks
- Hjelp til å sette sammen strømme –og TV-pakke
- Enkel hjelp og veiledning for Telias tjenester
- Mulighet for å kjøpe egne kom-i-gang tjenester
- Råd om digital sikkerhet

Se oversikt og mer informasjon om våre butikker på ***https://www.telia.no/kundeservice/butikker-og-forhandlere/***

Et tilbud med full fleksibilitet til beboerne:

Flex Universal 50 Xtra

Hver enkelt husstand kan selv velge og endre mellom disse alternativene

Kun strømming –og TV

Dette får den enkelte husstand:

- **110 TV-poeng**. Poengene brukes på å velge å se på innhold fra en rekke strømmetjenester og kanaler.

Strømming –og TV & bredbånd

Dette får den enkelte husstand:

- **50, 100 eller 250 Mbit/s** bredbåndshastighet. God nok hastighet erfor de alle fleste – passer for de som bruker flere enheter hjemme, strømmer og ser på TV, gamer, og i blant jobber hjemmefra
- **50, 30 eller 5 TV-poeng**. Poengene brukes på å velge å se på innhold fra en rekke strømmetjenester og kanaler

Kun bredbånd

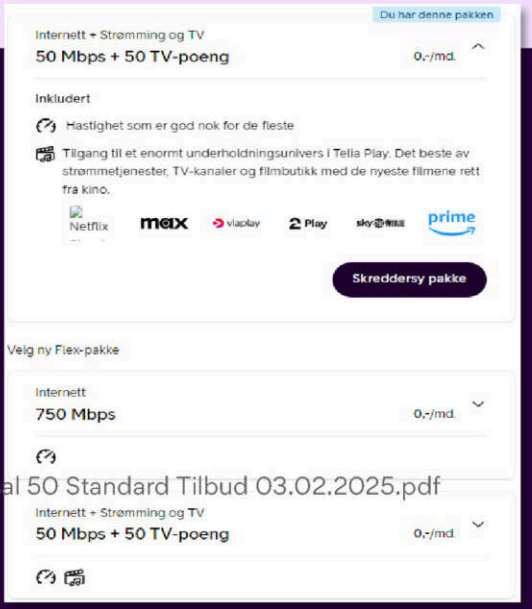
Dette den enkelte husstand:

- **500 Mbit/s** bredbåndshastighet. For de som har behov for høy hastighet på nettet hjemme.

Som Telia-kunde får beboere alltid trygghetspakke inkludert, gode digitale løsninger for selvbetjening, tilgang på våre butikker og mye mer.

Mulighet for beboere å selv kjøpe mer

	100 Mbit/s	250 Mbit/s	500 Mbit/s	750 Mbit/s	1000 Mbit/s
Ingen TV	N/A	N/A	0 kr	149 kr	249 kr
5 ekstra TV-poeng	0 kr	0 kr	149 kr	249 kr	349 kr
30 ekstra TV-poeng	0 kr	149 kr	249 kr	349 kr	449 kr
50 ekstra TV-poeng	149 kr	249 kr	349 kr	449 kr	549 kr



Beboerne kan selv enkelt endre sin avtale

Med denne avtalen fra Telia kan alle beboerne selv skreddersy sin pakke - og enkelt endre selv inne på Min Side.

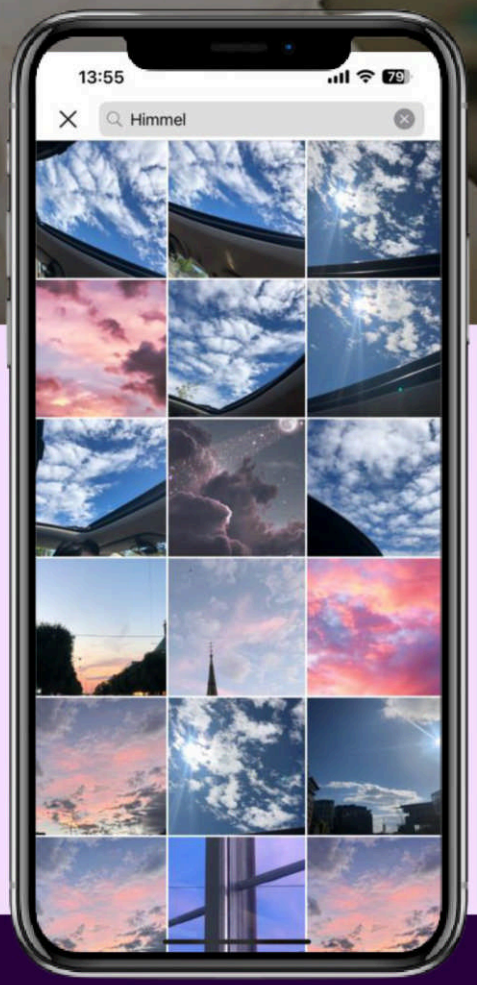
Med noen få tastetrykk kan de endre sin pakke til å inkludere mer eller mindre TV-poeng eller bredbåndshastighet – uten at det koster noe mer. Så ofte man vil.

Trygghetspakke inkludert i avtalen:

Trygg på Nett

Les mer om Telia Sky!
Scann QR-koden, eller gå inn på
www.telia.no/trygghet/tjenester/telia-sky/

Telia-kundene er ekstra trygge med vår inkluderte trygghetspakke, som dekker hele familien.



0 kr/md.

Ubegrenset skylagring

I Trygg på Nett trygghetspakken får hver husstand tilgang til ubegrenset lagring av bilder, video og dokumenter i appen Telia Sky.

Alt innhold lagres trygt på norske servere, og følger norsk personvernlov. Appen kan brukes på både mobil, nettbrett og PC/Mac.

Hos Telia koster appen 69 kr/md., og har en verdi på 828 kr i året.

Forsikringer mot ID-tyveri og uønsket innhold på nett

HELP

Inkludert i vår trygghetspakke er også en forsikring som hjelper deg dersom du har fått identiteten din stjålet, og å gjerne uønsket innhold på nett.
Forsikringen dekker juridisk bistand, psykologhjelp og tapt arbeidsinntekt.

Dersom du har blitt utsatt for svindel på nett, ta kontakt med vår forsikringspartner Help, og de vil hjelpe deg.

Tlf: 22999999 eller e-post: post@help.no

Telias strømme –og TV-abonnement:

Telia Play

Se fullstendig oversikt over innholdet i Telia Play.
Scann QR-koden, eller gå inn på www.telia.no/itv/innholdsoversikt

Med poengene dine kan du velge mellom alle de største strømmetjenestene:

NETFLIX · prime · max · 2 Play Alltid inkludert! · skySHOWTIME · viaplay

Flere inkluderte TV-kanaler..

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · 2 Livsstil · MAX · 3+ · FEM · N · NRK Tegnspråk · Frikanalen · LOKAL-TV · Heim · Natur Kanal 1 · TVL

..og massevis av valgfrie TV-kanaler!

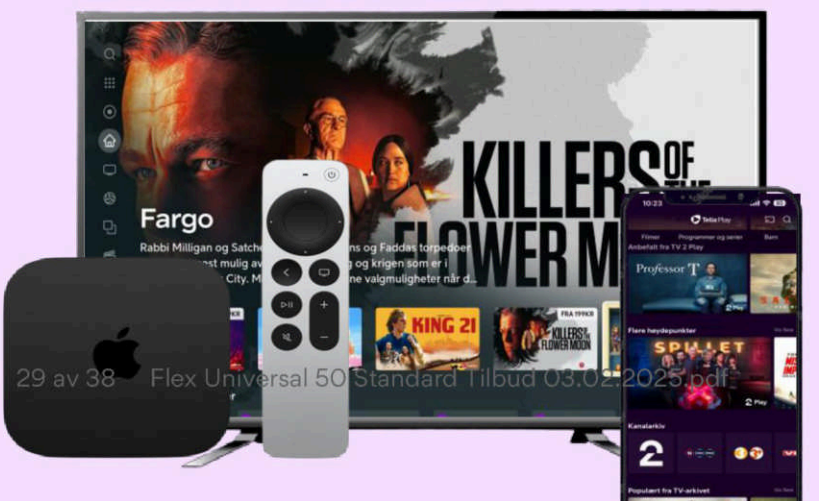
CNN · VG TV · National Geographic · TLC · svt2 · Eurosport 1 · Eurosport 2 · Eurosport-pakken

\+ Mange fler!

Se Telia Play slik du vil

På hytta, i teltet, eller i campingvogna – har du et Telia Play-abonnement kan du se på innhold hvor du vil! Opptak.. Se der du slapp

Du velger selv hvilket utstyr du ønsker å bruke; Apple TV, Android Smart-TV, mobil, eller selvfølgelig med en TV –og strømmeboks fra Telia.



Vedlegg 4

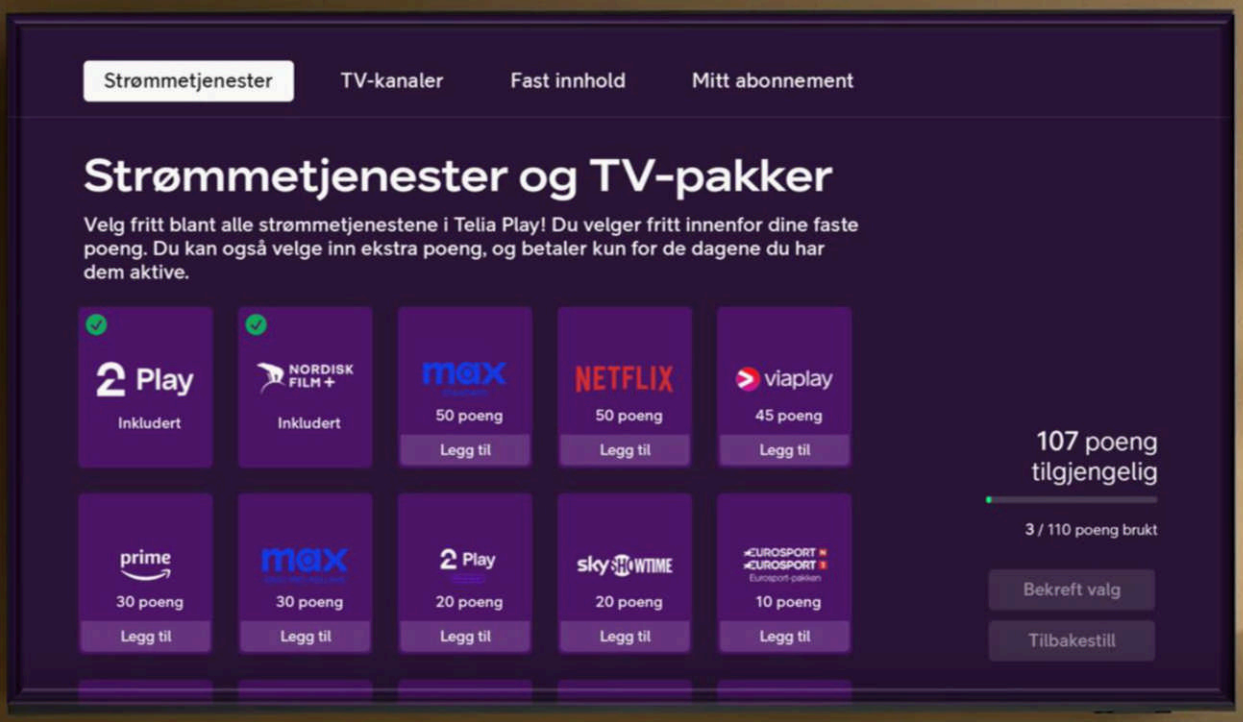
Download on the App Store · GET IT ON Google Play

Telias strømme –og TV-abonnement:

Telia Play

Se video av hvordan du enkelt velger innhold! Scann QR-koden, eller gå inn på https://www.telia.no/tv/slik-velger-du-innhold/

Velg hva du vil se og når – med noen få tastetrykk!



Med Telia Play kan du enkelt bruke poengene dine til å velge hvilke strømmetjenester eller valgfrie kanaler du vil se på – uten å måtte logge inn noe sted. Med noen få tastetrykk velger du hva du vil se på, akkurat når du vil.

Velg så mange ganger du vil!

Telia har ingen bindingstid eller karantene på valg av innhold. Det betyr at du kan gjøre så mange valg du vil – ha Netflix den ene dagen, og Viaplay den andre. Du bestemmer! På den måten slipper du å betale for flere strømmetjenester, eller miste oversikten.

Trenger du flere TV-poeng? Du kan enkelt kjøpe flere poeng på Min Side, og bruke de på å velge enda mer innhold.

Spar penger og fjern strømmeknot – samle alt i Telia Play!

NETFLIX
~~159~~ kr/md. 0 kr/md.

Besøk oss:

Telia butikkene

Vi er her for deg– også hvis du vil besøke oss fysisk i en av butikkene våre. Vi har et titalls butikker rundt om i landet – hvor du kan få hjelp og veiledning med tjenestene våre.

Se oversikt over våre butikker, og hva vi kan tilby på https://www.telia.no/hjelp/butikker-og-forhandlere/



Mange fordeler

Hos oss kan du blant annet få hjelp til:

- Levere og hente ny TV- og strømmeboks
- Hjelp til å sette sammen strømme –og TV-pakke
- Veiledning i Telia Play
- Enkel hjelp og veiledning for Min Side
- Mulighet for å kjøpe egne kom-i-gang tjenester
- Råd om digital sikkerhet
- Informasjon om fordeler ved å samle mobil, strømming –og TV og bredbånd hos oss. Les mer på www.telia.no/samlet

Alltid gode tilbud

I tillegg til god hjelp i butikkene våre, kan beboerne alltid få gode tilbud på telefoner, høyttalere, klokker, tilbehør og andre varer. Sjekk innom vår nettbutikk på telia.no for oppdaterte tilbud.



TILBUD FRA TELIA

TIL SAGENE PANORAMA SAMEIE
v/ Maria Aarsand Kibsgaard
2/3/2025



TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 100**
- **Service og vedlikehold**

Beboere som behøver enda raskere bredbånd kan oppgradere individuelt, til rabatterte priser. TV kjøpes individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND: 199,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

Strømming & TV oppgraderingspriser:

Strømming & TV – 5 poeng:	259,- / MND
Strømming & TV – 30 poeng:	349,- / MND
Strømming & TV – 50 poeng:	459,- / MND

Bredbånd oppkjøpspriser:

NEW 1925 KOLLEKTIV 100 STANDARD

For beboere **med tv** og bredbånd

250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1,250 Mbps
409,-	499,-	559,-	629,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se Telia.no for mer informasjon om produkter og tjenester.

FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 3 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at SAGENE PANORAMA SAMEIEsine beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Stig Arne Birkeli
Senior Key Account Manager
Telia Norge AS

Status TV og BB per 2025-01-01

MDU: **SAGENE PANORAMA SAMEIE**

Bokser

HC	Bokser
82	127

Bokser	# Tot	Andel
Opptak	65	51%
Telia box	26	20%
TV box Mikro	20	16%
Eget utstyr (uten boks)	13	10%
HD PVR	3	2%
Total	**127**	**100%**

 # Bokser siste 12 måneder

No data to display

TV

On coll TV Kollektiv Start50	TV upsale
81,7%	7,3%
67 av 82 HC	6 av 82 HC

TV pakke	# Tot	Andel	# Coll	# SA/UP
Start 50	60	91%	43	0
Start m ekstra poeng	3	5%	0	3
Familie	3	5%	0	3
-	0	0%	24	0
Total	**66**	**100%**	**67**	**6**

TV Coll vs SA/UP siste 12 måneder

No data to display

BB

On coll Coll 50	BB upsale	Avg speed
81,7%	25,6%	304
67 av 82 HC	21 av 82 HC	Mbps

BB produkt	# Tot	Andel	# Coll	# SA/UP
BB Coll	44	49%	42	0
XL 750	27	30%	23	4
M 250	16	18%	0	16
S 100	1	1%	1	0
L 500	1	1%	0	1
-	0	0%	1	0
Total	**89**	**100%**	**67**	**21**

BB Coll vs BB SA/UP siste 12 mnd

No data to display

MDU KOLLEKTIV AVTALE

MDU ID	MDU name	Kontrakt segment	HC
			82
90994662	SAGENE PANORAMA ...	Flex Pre...	82

DEMOGRAFI - estimat over alder og antall personer i MDU

MDU ID	# Aktive kunder	# husholdn med d...	Snitt alder Cust ...	# personer	# voksne	# barn	# personer per husholdning	# barn per husholdning
	90	**79**	**42**	**126**	**113**	**13**	**1,6**	**0,2**
90994662	90	79	42	126	113	13	1,6	0,2

TV POENG OG ANTALL KUNDER

MDU ID	Snitt TV-poeng brukt	Snitt TV-poeng ubrukt	# kunder med TV-poeng	# kunder HBO	# kunder Viaplay	# kunder Netflix
	54,9	**8,3**	**66**	**0**	**6**	**8**
90994662	54,9	8,3	66	0	6	8

TELIA MOBIL ABONNENTER

MDU ID	# konvergente husholdninger	# Telia mobil abonnement	# Telia mobil abo per husholdn
	15	**25**	**0,3**
90994662	15	25	0,3

Konvergente husholdninger er antall husholdninger med minst ett aktivt Telia mobil abonnement og som antas å ha Telia-samlet fordel aktivert

TV BRUK FORRIGE MND

MDU ID	Median TV bruk timer/dag	# kunder sett tv	# box tv	# Apple tv	# Android tv	# ios	# desktop	# android	# chromecast
	0,8	**30**	**0**	**0**	**0**	**5**	**0**	**0**	**0**
90994662	0,8	30	0	0	0	5	0	0	0

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 7379 **Selskapsnavn:** SAMEIET SAGENE PANORAMA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SAGENE PANORAMA

Organisasjonsnummer: 987740876
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:30, Kristiansands Gate 2, 0463 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Vislie er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitner ble Kaja Ruud og Jacob Scharning Helmersen foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 135 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av ny revisor

> **Forslag til vedtak:**
> BDO velges som ny revisor
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av ny avtale for bredbånd/TV

Styret har fått inn henvendelser fra beboere om vårt TV og brebånd tilbud og om vi kanskje kan få til noe som er mer gunstig og/eller rimeligere.

Vi har innhentet to tilbud fra Telia. Disse ligger som vedlegg. Et tredje alternativ, er å gi styret i oppgave å finne en løsning fra annen leverandør

"Telia bekrefter at deres avtale med oppstart 01.02.2022 har en varighet på 36 mnd (3 år) med endt avtaleperiode 01.02.2025.
Avtalen fornyes med 12 mnd dersom vi ikke mottar oppsigelse innen 3 mnd før avtale utløper.
Oppsigelse må meldes skriftlig innen 31.10.2025, for fratredelsesdato til 01.02.2026."

Nøkkel punkter fra rapport Oversikt over produkter og tjenester Sagene Panorama Sameie

- 60 boenheter har strømming og tv med 50 poeng fra Telia i dag
- 6 boenheter kjøper seg flere poeng til tv pakken
- Beboere har valgt inn 180 strømmetjenester i tv pakken (Netflix, Max/HBO, Viaplay, Sky Showtime, Tv2 Play uten reklame, etc)
- 44 beboere ligger på dagens kollektive bredbånd som er 50 Mbps
- 23 boenheter har valgt å flekse til kun bredbånd i dagens fleksibilitetspakke og dermed valgt bort tv.
- 15 beboere har Telia Mobil og får da dobbel data på sitt mobil abo samt 10 ekstra tv poeng å velge innhold for.
-

Det blir i snitt sett på 0,8 timer med Tv hver dag pr beboer (NB her kan vi bare måle på de som ser i Teliaplay, bruk av streamningtjenester er ikke inkludert i tallmaterialet da disse er «dyplinket» selv om de ser ut som en integrert del av Teliaplay. Vi får heller ikke sett de som har Telia box Mikro eller HDPVR som er totalt 23 beboere)

- 54,9 Tv poeng i snitt brukt pr boenhet
- 65 beboere bruker opptak i skyen med inntil 500 timer lagring av tv innhold

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet velger Flex Universal 50 standard til kr 499,- pr mnd

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Sameiet velger Bredbånd kollektiv 100 til kr 199,- pr mnd

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
Årsmøtet ønsker at styret jobber videre med andre løsninger og leverandører

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Marit Bjerke

Følgende stilte til valg:
Marit Bjerke

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jørn Evensen
Karen Hoel

Følgende stilte til valg:
Jørn Evensen
Karen Hoel

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Helene Erdal Vaaten
Kaja Ruud

Følgende stilte til valg:
Inger Helene Erdal Vaaten

Kaja Ruud

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Håkon Eknes
Maria Aarsand Kibsgaard

Følgende stilte til valg:
Håkon Eknes
Maria Aarsand Kibsgaard

VEDTEKTER

for

Sameiet Sagene Panorama Org. nr.: 987 740 876

(Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, 29. november 2004 og senere endret i sameiermøte 22. mars 2007, 17. april 2008, 29. april 2010, 18. mars 2015, 31. oktober 2016 og 20.05.2020)

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sagene Panorama. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring som er tinglyst. **Sameiet består av 1 næringsseksjon og 82 boligseksjoner.**

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 221, bnr 34 i Oslo kommune ligger i sameiet mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Generelt

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

4.2 Husordensregler
Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

4.3 Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene
I medhold av esl § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøtet.

4.4 Skilting
Med hjemmel i esl § 19 femte ledd har eierne av næringsseksjoner rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger.

4.5 Garasjeplasser
Sameiet disponerer i alt 42 p-plasser i byggets kjellerplan, og som disponeres av seksjonseiere med bruksrett til p-plassene i følge (kjøpe)kontrakt.

Ved konstituering av sameiet er rettighetene til p-plassene fordelt i henhold til opprinnelige kjøpekontrakter. Fordeling av bruksretten til p-plassene ajourføres av styret ved sameiets forretningsfører.

Retten til bruk av p-plassene kan overdras internt i sameiet mellom seksjonseierne. Avhending av bruksrett til p-plassene i fellesarealet er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra styre i Sameiet Sagene Panorama, om at overdragelsen er notert.

4.6 Leierett til garasjeplasser
Bentsegt. 2 brl. skal ha førsterett på ellers like vilkår til å leie parkeringsplasser i ovenfor nevnte fellesareal, dersom noen av sameierne ønsker å leie ut sin parkeringsplass. Dette gjelder dog bare inntil seks plasser.

4.7 Kameraovervåking
(1) Sameiemøtet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i hht Datatilsynets regelverk.

5 Vedlikehold og påkostninger
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har sameieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i

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

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

De sameierne som til enhver tid har rett til p-plass er alene forpliktet til å betale drift og vedlikeholdet av fellesarealet som er disponert til p-plasser.

Sameiet Sagene Panorama oppretter et vedlikeholds- og oppgraderingsfond. Innbetalingene til fondet skal være 10 prosent av fellesutgiftene for hver seksjon. Avsetningsbeløpet innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnader. Sameiemøtet kan, med alminnelig flertall, endre/ stanse avsetningene til fondet eller deler av fondet. En redegjørelse for bruken av fondet/ deler av fondet skal inkluderes i årsberetning/ årsregnskap.

6 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 6.1-6.7 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er i definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

6.1 Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringssdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener næringssdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringssdelen.
- Håndtering av avfall fra næringseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligseksjonene.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.

- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligsameierne:
- Kabel TV
- Vaktmestertjenester i fellesarealene boligdelen
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.

6.4 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle sameierne:
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.

6.5
Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjoneier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

6.6
Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk.
Byggforsikring skjer samlet for sameiet. Kostnadene fordeles av forsikringsselskapet på boligdel og næringsdel. Hvis sådan fordeling ikke kan finne sted, fordeles kostnaden etter sameiebrøk

7 Ansvaret utad
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Lovbestemt panterett
De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9 Sameiemøter
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

9.1 Berammelse og innkalling
Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiemøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøte.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiemøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiemøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiemøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiemøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiemøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiemøte gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 Ledelse og protokoll

Sameiemøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiemøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal sendes samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiemøte regnes stemmene etter sameiebrøkene.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved

loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

For vedtak om endring av disponering og bruk av p-plasser kreves det tilslutning fra samtlige sameiere.

9.5 Ugildhet i sameiemøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

9.6 Saker som behandles i det ordinære sameiemøtet

Det ordinære sameiermøtet skal:

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,

5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av sameiemøtet, se pkt. 10.2.

10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Både boligeierne og eierne av næringsseksjonene bør være representert i styret.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiemøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller å tilhøre noen sameiers husstand.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiemøtet eller styret.

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

10.6 Informasjon til seksjonseiere og leiere
Styret i sameiet er ansvarlig for å vedlikeholde og oppdatere nettstedet med domenet sagenepanorama.no. Her skal sameiets vedtekter, husordensregler og annen viktig informasjon være tilgjengelig til enhver tid. Hvis styret beslutter å bruke sosiale medier til å informere og kommunisere med sameiere/beboere, skal det opplyses om dette på nettstedet sagenepanorama.no og på en fysisk oppslagstavle.

11 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf. esl § 32.

12 Forretningsfører og funksjonærer
Sameiemøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiemøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiemøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14 Mislighold

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

HUSORDENSREGLER, Sameiet Sagene Panorama.

Vedtatt på sameiemøte 28. februar 2005, revidert 30. mars 2006, 22. mars 2007, 17. april 2008 og 29. april 2010.

INNLEDNING

1.1. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten.

1.3. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Se punkt 16.2.

FELLESAREALER

2.1. Alle inngangsdører, garasjeport, inngangsporter fra Arendalsgata og Bentsegata, samt dør til søppelrom skal til enhver tid være låst.

2.2. Det er ikke tillatt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer. Dette omfatter trappeløpene, heisen, samt bod- og kjellerarealene, inkludert garasjen. Det er kun tillatt å stumpe sigaretter i oppsatte askebegre i bakgården og på felles takterrasser.

2.3. Utendørs og innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt. Det skal ikke kastes avfall på fellesarealene. Se punkt 8 om søppel.

2.4. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og søl med kjemikalier er ikke tillatt på fellesarealene.

2.5. Det er beboernes ansvar å fjerne evnt. oljesøl og andre kjemikalier fra fellesarealene, for eksempel svalgangene.

2.6. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Mindre tilleggsarbeider og endringer avgjøres av styret. Større endringer skal fremlegges på sameiemøte, hvor simpelt flertall avgjør.

2.7. Sameiets beboere disponerer to takterrasser i 5. etasje. Disse er deler av sameiets fellesarealer, og er til disposisjon for alle som bor i sameiet. Takterrasene skal ikke pyntes/utstyres slik at de ser private ut, og virker ekskluderende i forhold til andre beboere. Private eiendeler (duker, puter, askebegre etc.) vil bli fjernet fra takterrassene.

2.8. Styret har adgang til å innkalle til dugnad med to ukers varsel. Hensikten vil være å vedlikeholde og oppgradere fellesarealene, i tillegg til den sosiale og trivselsmessige faktoren. Styret henstiller til den enkelte beboer å slutte opp om dugnadene.

BALKONGER OG SVALGANGER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på svalgangene eller balkongene som kan være til vesentlig ulempe for naboene, eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må henges på innsiden av balkongen for å forhindre at vann renner ned.

3.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser og balkonger. Tepper må ikke ristes fra balkonger eller svalganger. Tepper skal ristes nede i bakgården.

3.3. Det er tillatt å grille på balkong med gassdrevet og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke åpen kullgrill.

3.4. Det er ikke tillatt å gjøre vesentlige endringer på balkongens utseende, herunder brystvern, balkonggjerder og balkongoverbygg. Avskjerming mot vind/sol kan skje etter skriftlig søknad til styret.

3.5. Det er ikke tillatt å lagre sykler, barnevogner, møbler og andre større gjenstander på svalgang, i korridor eller trappeoppgang, dette av hensyn til mulighet for rengjøring, generell fremkommelighet og brannsikkerhet.

LEILIGHETER

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

4.2. ”Plumbo” og lignende midler må ikke brukes i avløp, da de tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved evt. tette avløp. Kostnaden dekkes av den enkelte beboer.

RO OG ORDEN

5.1. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tidsrommet kl 0800 – 2200 på hverdager, på lørdager og dager før helligdag/offentlig fridag kl 0900 – 1800. På søndag og helligdag/offentlig fridag skal arbeid som medfører støy ikke utføres. Er det nødvendig å arbeide på leiligheten utenfor de angitte periodene, skal styret varsles i god tid.

5.2. Mellom kl 2200 og 0800 må beboerne unngå høylydt støy av hensyn til naboenes nattero og helgefreden. Støy omfatter også at vaskemaskin-sentrifugering og støy fra andre husholdningsmaskiner skal unngås etter kl. 22.00. Vær oppmerksom på at stereoanlegg og TV i leiligheten, høylydt tale og musikk på balkongen kan virke forstyrrende på naboene i stort omfang. Ta hensyn!

5.3. Skal man ha fest, er det god skikk å varsle naboene på forhånd. Vis hensyn til naboene når du spiller musikk eller har fest, og respekter reglene om ro i

sameiet mellom kl 22.00 og 08.00.

SKILT OG OPPSLAG

6.1. Skilting på postkasser og ringetablå ved hovedinngangsporten skal være ensartet, av den typen som styret bestemmer. Styret er behjelpelig med informasjon om bestilling av postkasseskilt og har ansvar for å oppdatere navneoversikten ved hovedinngangsporten.

6.2. Private oppslag på utvendige eller innvendige fellesarealer er bare tillatt på den oppsatte oppslagstavlen ved postkassene.

ANTENNE

7.1. Samtlige leiligheter er tilknyttet sameiets felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

7.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

AVFALLSHÅNDTERING

8.1. Husholdningssøppel/restavfall kastes i godt lukkede poser/sekker i beholderne for restavfall i søppelrommet. Vær nøye med å knyte igjen søpleposene for å unngå lukt og tilgrising. Unngå brannfarlig avfall i vanlige søpleposer!

8.2. Papir- og pappavfall kastes i beholderne for papir og papp.

8.3. Alt annet avfall kastes/leveres på miljøstasjoner og mottaksanlegg.

8.4. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet ved postkassene, men i søppelbøtte eller papirbeholder i søppelrommet.

PRIVATE OG FELLES BODER

9.1. Hver leilighet har fått anvist en kjellerbod. Beboeren er selv ansvarlig for å besørge renhold og å holde boden låst.

9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i kjeller/garasjeanlegg.

9.3. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

9.4. Fellesboder tillates brukt til sykler, bildekk og sportsutstyr som henstilles på eiers risiko.

SYKLER

10.1. Sykler kan parkeres i utendørs sykkelstativ på fellesareal eller i fellesbod som er bestemt brukt til sykkelparkering.

10.2. Sykler som parkeres på svalganger, forøvrig i innendørs og utendørs fellesarealer, festet til lyktestolper, benker og lignende, vil bli fjernet.

DYREHOLD

11.1. Dyrehold er tillatt så lenge styret får skriftlig melding og så sant dyreholdet ikke er til ulempe for naboene eller sameiet. Hvis dyret skitner til fellesarealer, er det dyreeierens ansvar å gjøre rent.

11.2. Hunder skal holdes i bånd. Lufting av hunder skal foregå utenfor sameiets eiendom.

GARASJE OG BILBRUK

12.1. Bare de med fast garasjeplass kan parkere i fellesgarasjen.

12.2. Det er kun tillatt å parkere på anviste plasser.

12.3. I vinterhalvåret henstilles garasjebrukerne om i størst mulig grad å fjerne snø fra bilen før innkjøring, dette av hensyn til avrenning, kjellerboder som befinner seg i det åpne garasjeanlegget, samt tæring på gulvet.

12.4. Ulovlig parkerte biler og andre motorkjøretøyer vil bli borttauet uten varsel, på eiers regning og risiko.

12.5. Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

12.6. Største tillatte totalvekt ved kjøring inn på gården er 7,5 tonn.

12.7. Ved utleie av garasjeplass, må styret gis beskjed om hvem som leier plassen – med navn, tlf.nr., adresse og evt. e-post. Utleier plikter å skaffe leietaker en fjernstyrt åpner til garasjen. Vær oppmerksom på punkt 4.5. i vedtektene for Sagene Panorama, som lyder: ”Garasjeplasser. Bentsegt. 2 brl. skal ha førsterett på ellers like vilkår, å leie parkeringsplasser dersom noen av sameierne ønsker å leie ut sin parkeringsplass. Dette gjelder dog bare inntil seks plasser.” Den som har garasjeplass å leie ut, gir beskjed til styret, som kunngjør utleieplassen for Bentsegata 2 borettslag.

TRYGGHET

13.1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsporten aldri blokkeres i åpen stilling.

13.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via porttelefonen eller garasjeporter.

MELDEPLIKT

14.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende, slik at skadens omfang kan begrenses og utbedring foretas så snart som mulig.

ENDRINGER

15.1. Sameiemøte kan endre husordensreglene gjennom simpelt flertall.

SANKSJONER

16.1. Den enkelte beboer er ansvarlig for skader som påføres sameiets eller andre beboeres eiendeler, enten det gjøres av beboeren eller besøkende.

16.2. Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til at styret ilegger beboeren gebyr og vurderer andre tvangstiltak. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som beboeren ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den aktuelle beboer. Utgifter som styret eller vaktmester påføres i forbindelse med husbråk eller overtredelse av øvrige husordensregler, kan belastes den aktuelle beboer. Dette kan eksempelvis være utgifter til utrykning, megling, telefoner og lignende.

Sagene Panoram bekrefter at markterrassen tilhører seksjonen snr. 59, men vi kan ikke bekrefte størrelse på plattingen, det må eieren stå inne for.

Beste hilsen

Marit Johanne Bjerke (hun/her)
Forbundssekretær

Norsk Tjenestemannslag

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
ARENDALSGATA 20D

Dato: 08.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524644
8921669

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 34

Vi viser til bestilling av 20260107 for ARENDALSGATA 20D.

GNR. 221 BNR. 34

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.10.1864.

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

2214 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

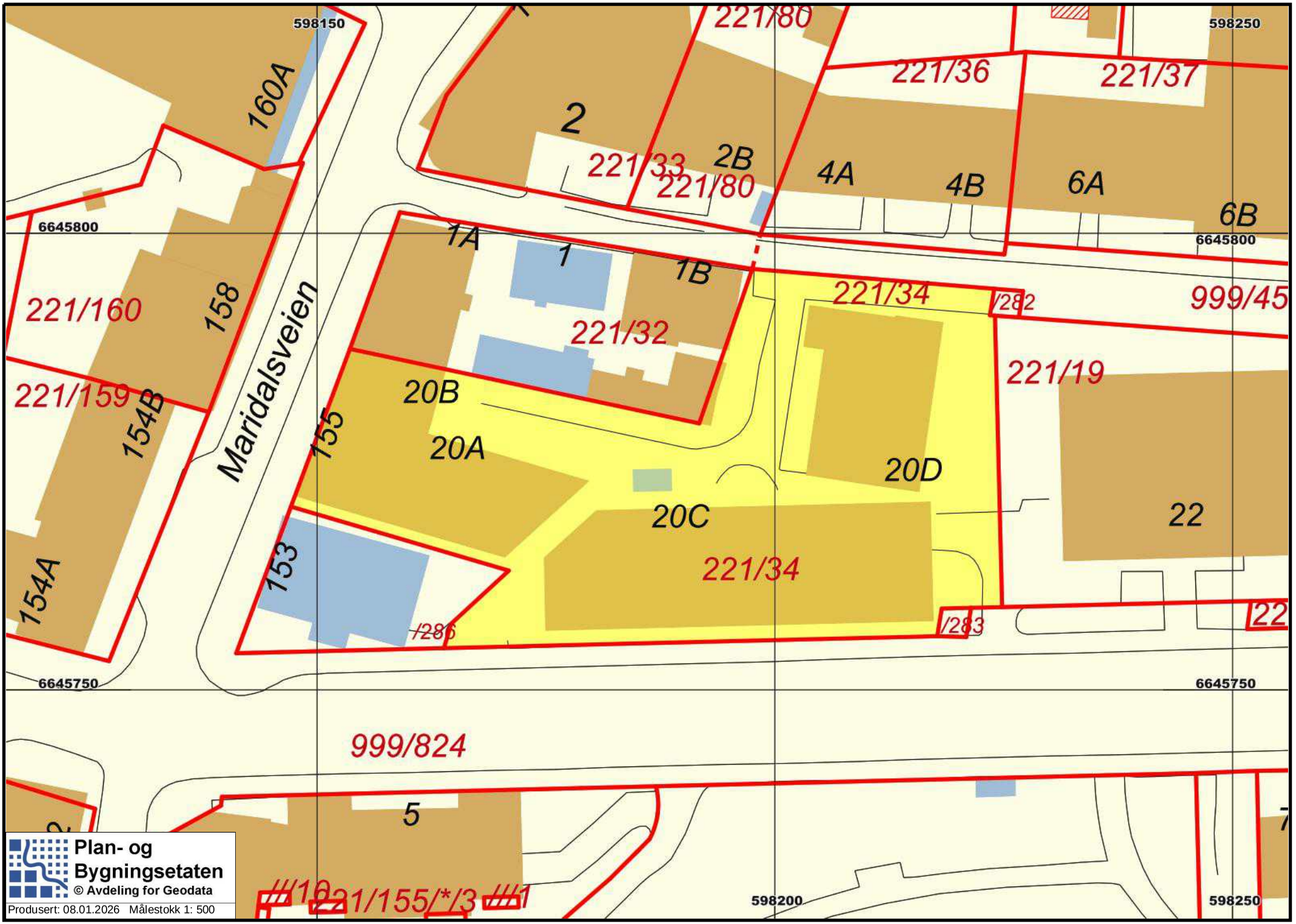
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

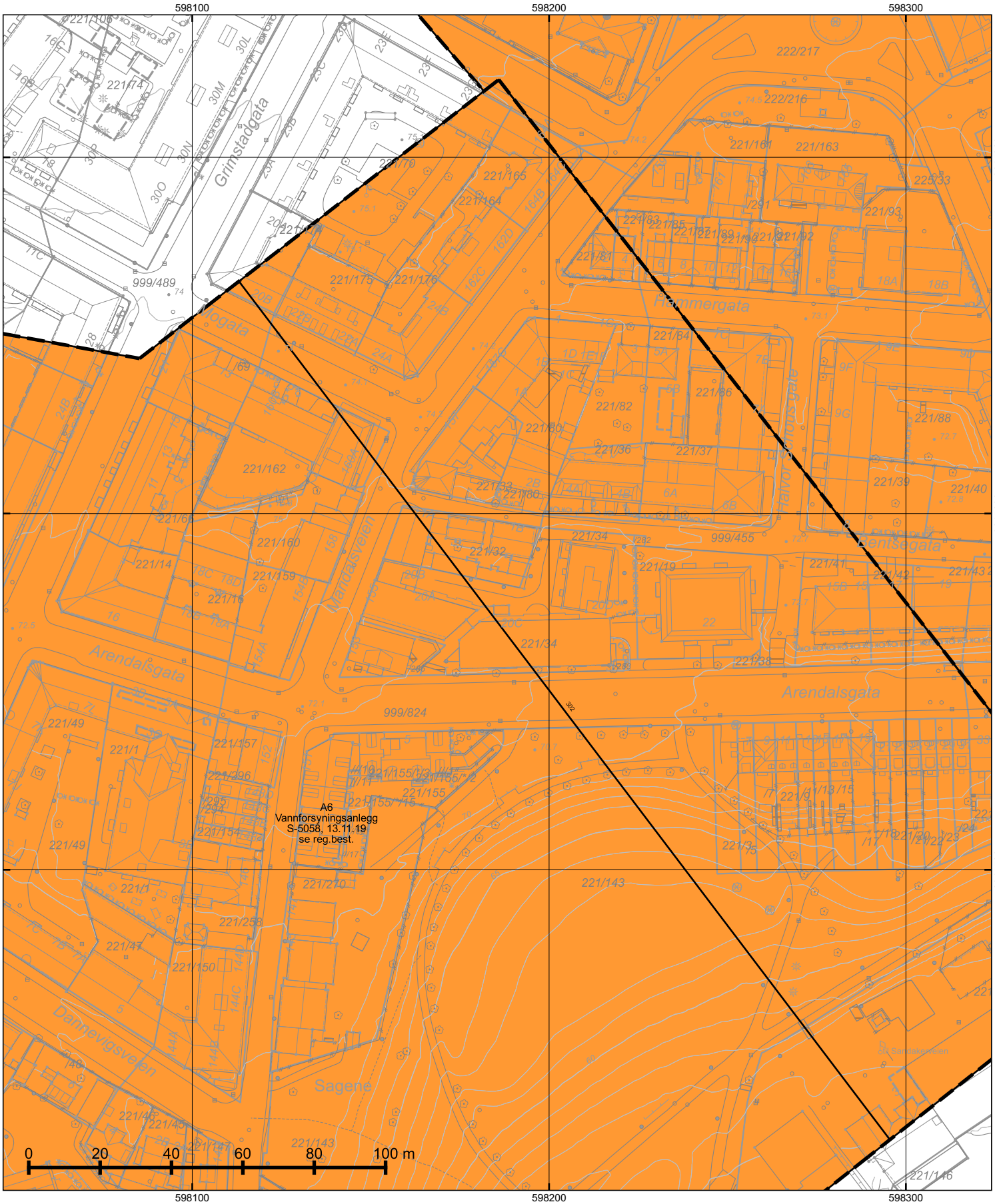
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

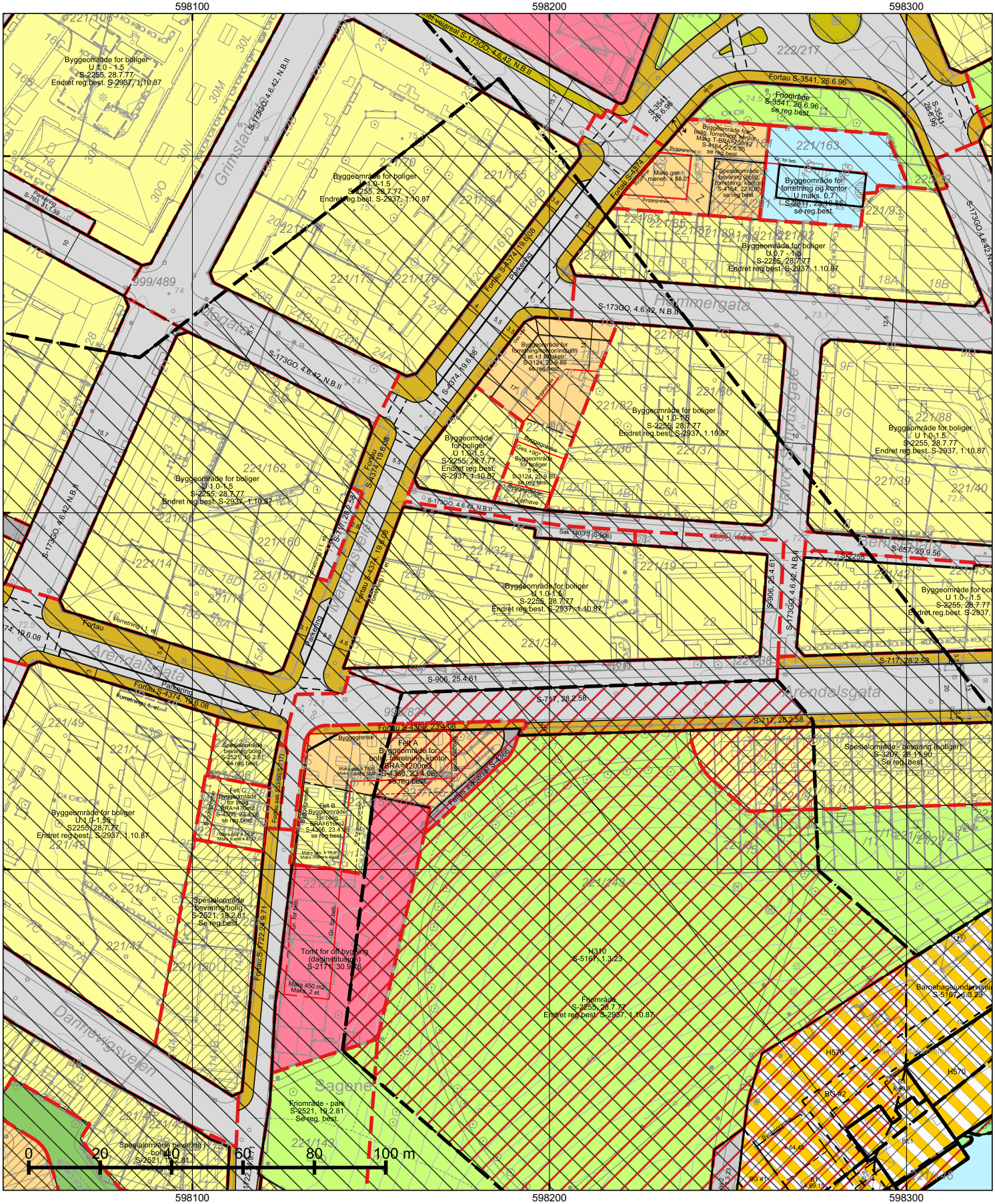
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598150
598250
6645800
6645750
160A
2
221/80
221/36
221/37
221/33
2B
4A
4B
6A
6B
1A
1
1B
221/160
158
221/32
221/34
/282
999/45
221/159
154B
Maridalsveien
155
20B
20A
20D
221/19
22
154A
153
20C
221/34
/286
/283
999/824
5
598200
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.01.2026 Målestokk 1: 500


598100
598200
598300
6645900
6645800
6645700
Grimstadgata
Flammergata
Hallvard Lunds gate
Arendalsgata
Mandalsveien
Dønskegata
Dønskegata
Dønskegata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.01.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151426/ 86524644

Deres ref.:

Adresse: Arendalsgata 20

Kommentar:

Gnr/Bnr: 221/34

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 452 - Lek/opphold/sport
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

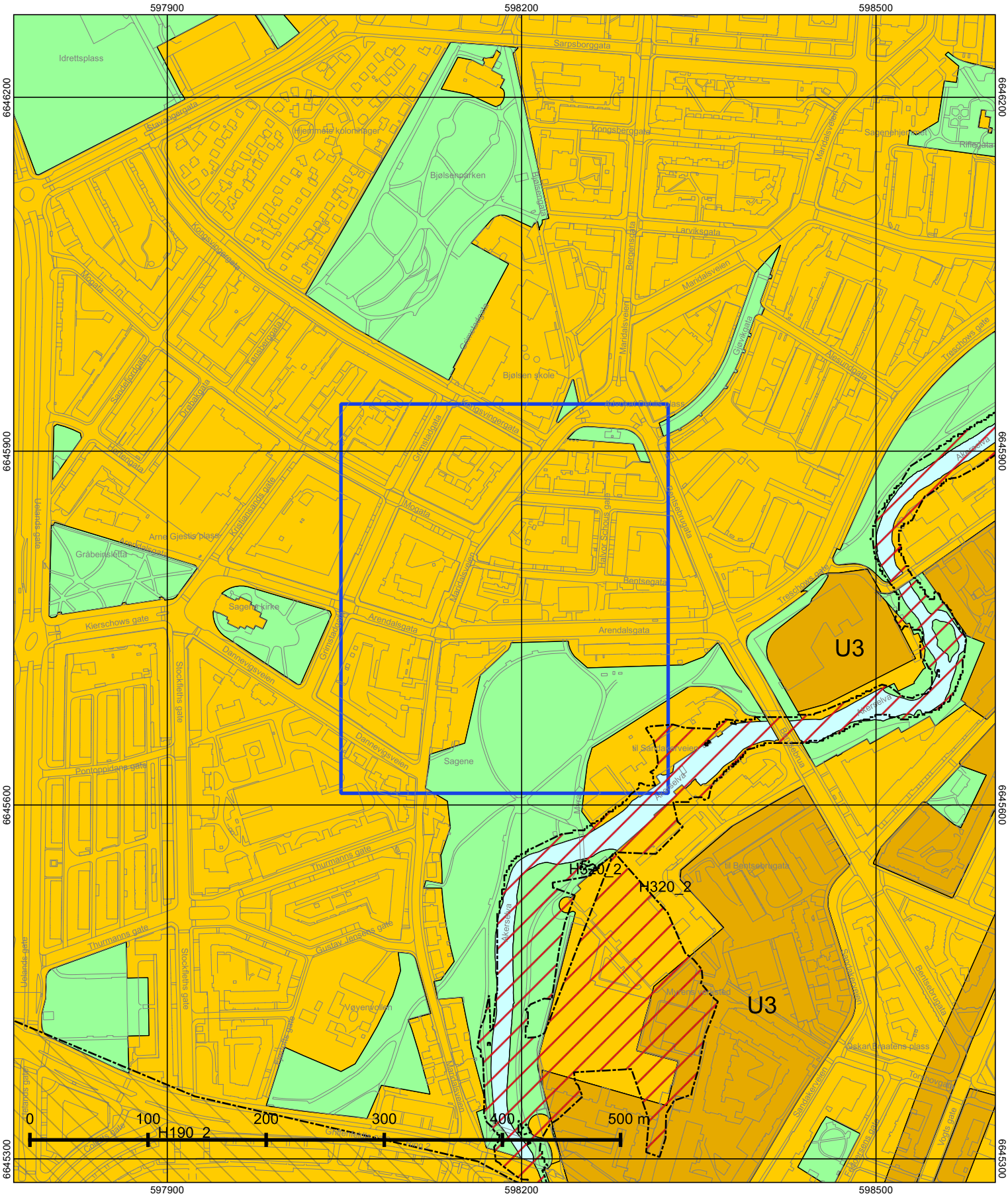
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151426/86524644
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Felix Arkitekter AS v/Felix Vidal
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Dato: 17 AUG. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200112786-62 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 153	Eiendom:	221/34/0/0
Tiltakshaver:	Naturbetong AS v/Philip Stephansen	Adresse:	Bogstadveien 27B, 0355 OSLO
Søker:	Felix Arkitekter AS v/Felix Vidal	Adresse:	Rosenkrantz gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 153

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

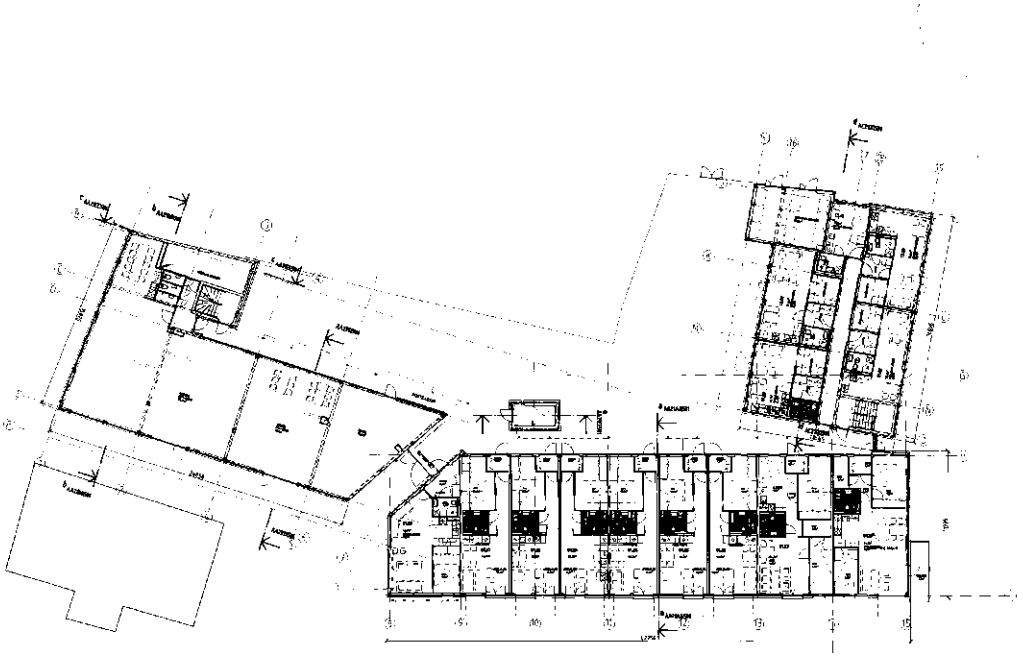
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



ARK	AH20 1301	15.12.01	H
1:200	AS BUILT		

Plan 1

SAGENE PANORAMA

NATURBETONG AS

FLUIX ARKITEKTER AS

Plan 1

1:200	AS BUILT		
ARK	AH20 1301	15.12.01	H

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-23-0599 (Monica Kristiansen)
Vår referanse: 3306681/22497954
Bestilling: C3 2023-09-26 (6) 44

Dato
26.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
29183	105	20.5.1997	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	221	34	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/29183/105
Uthentet 2023-09-27 10:25

TORKILDSEN, TENNØE & CO., ADVOKATFIRMA

TINGLYST
20 MAI 1997
OSLO BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 29183

ERKLÆRING

Beboerne i de boliger som skal etableres på gnr. 221, bnr. 33 gis med dette rett til å leie 6 parkeringsplasser i fremtidig garasjeanlegg på gnr. 221, bnr. 34, 35 og 158.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 221, bnr. 34, 35 og 158 og avgis med virkning også for senere eiere/festere.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Byutviklingskomiteen v/Plan og Bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 14. mai 1997

For eier av gnr. 221, bnr. 34, 35 og 158 iflg. Fullmakt

AS Naturbetong

Torgeir Røyert

Helge Mørck

Doknr 29183 Tinglyst 20 05 1997 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-23-0599 (Monica Kristiansen)
Vår referanse: 3306684/22497969
Bestilling: C3 2023-09-26 (6) 38

Dato
26.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
87681	105	17.12.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	221	34	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til
Selvaag Forvaltning AS
Postboks 524 Økern
0512 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR.: 87681
17 DES 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETET

Begjæring[1] om
☒ oppdeling i elerseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
0301	Oslo	221	34		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
921 920 808 02	Næss Chokoladefabrik AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

SE VEDLEGG A Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres

Doknr 87681 Tinglyst 17.12.2004 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Utstedt/underskrift
2004-11-22	

GEIR ØULLUM ØYVIND HUINDEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 23.11.04	Sagene Panorama AS for Næss Chokoladefabrik AS i.h.t. generalfullmakt	

Dato	Utsteders underskrift
2004-08-16	Geir Jullum Stig Høinden

MOTTATT
23 NOV. 2004

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr.	Kommune
221	34			Oslo

Dato	Stempel og underskrift
15/12-04	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=sameseksjon bolig, SN=sameseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

Dato	Utstedes underskrift
2004-08-16	GEIR JULLUM STIG ØVINDEN

23 NOV. 2004

VEDLEGG A

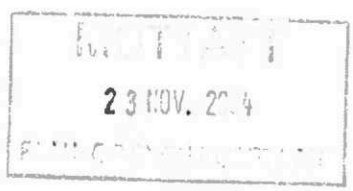
Vedlegg til punkt 3 **Sagene Panorama, gnr 221 bnr 34**

Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs areal
1	B	39	B
2	B	66	B
3	B	61	B
4	B	61	B
5	B	50	B
6	B	39	B
7	B	66	B
8	B	61	B
9	B	61	B
10	B	50	B
11	B	39	B
12	B	66	B
13	B	61	B
14	B	61	B
15	B	50	B
16	B	54	B
17	B	61	B
18	B	61	B
19	B	50	B
20	B	48	B
21	B	42	B
22	B	42	B
23	B	42	B
24	B	42	B
25	B	42	B
26	B	42	B
27	B	65	B
28	B	65	B
29	B	48	B
30	B	42	B
31	B	42	B
32	B	42	B
33	B	42	B
34	B	42	B
35	B	42	B
36	B	65	B
37	B	65	B
38	B	48	B
39	B	42	B
40	B	42	B
41	B	42	B
42	B	42	B
43	B	65	B
44	B	65	B
45	B	48	B
		2311	

Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs areal
46	B	42	B
47	B	42	B
48	B	42	B
49	B	42	B
50	B	65	B
51	B	65	B
52	B	48	B
53	B	64	B
54	B	64	B
55	B	64	B
56	B	64	B
57	B	65	B
58	B	65	B
59	B	32	BG
60	B	38	BG
61	B	15	B
62	B	38	BG
63	B	38	BG
64	B	32	B
65	B	32	B
66	B	48	B
67	B	35	B
68	B	35	B
69	B	32	B
70	B	32	B
71	B	39	B
72	B	35	B
73	B	35	B
74	B	32	B
75	B	32	B
76	B	39	B
77	B	35	B
78	B	35	B
79	B	42	B
80	B	42	B
81	B	42	B
82	B	42	B
83	N	235	
		1824	

Teller 4135
Nevner 4135

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

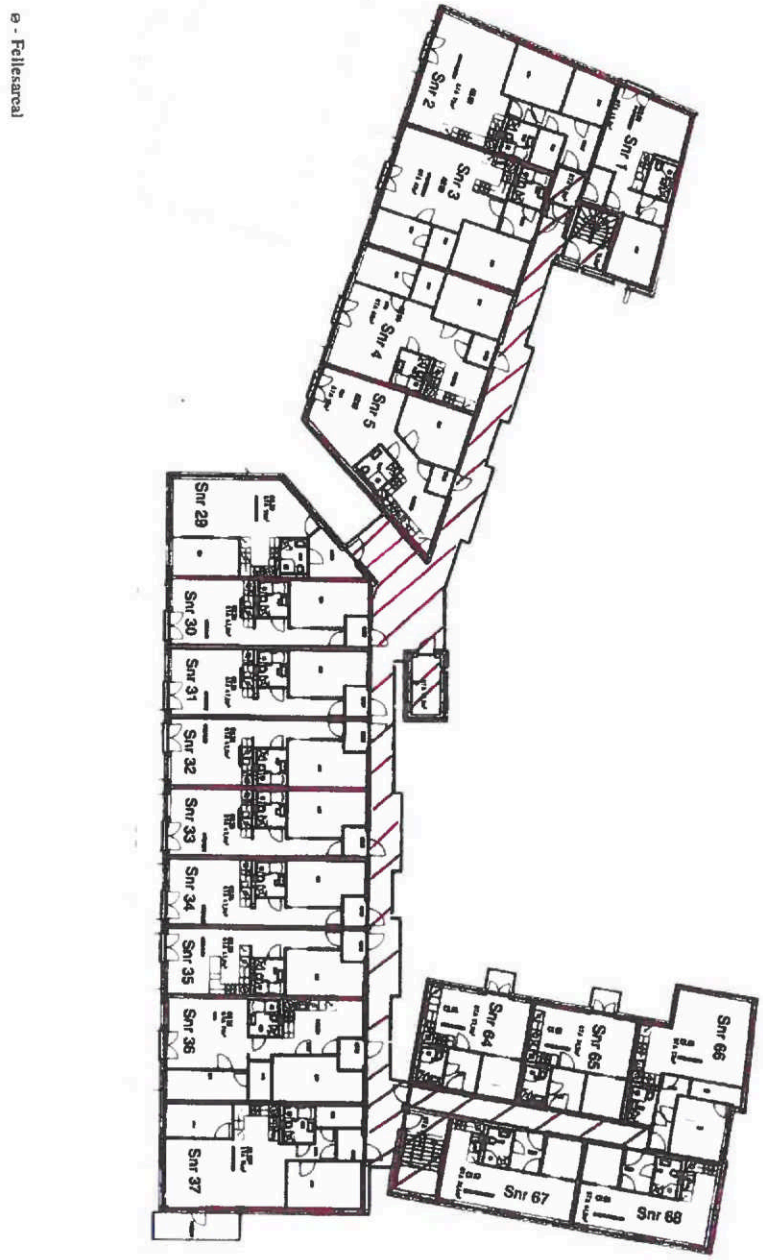


Vedlegg 1



VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

VEDLEGG 2



e - Fellesareal

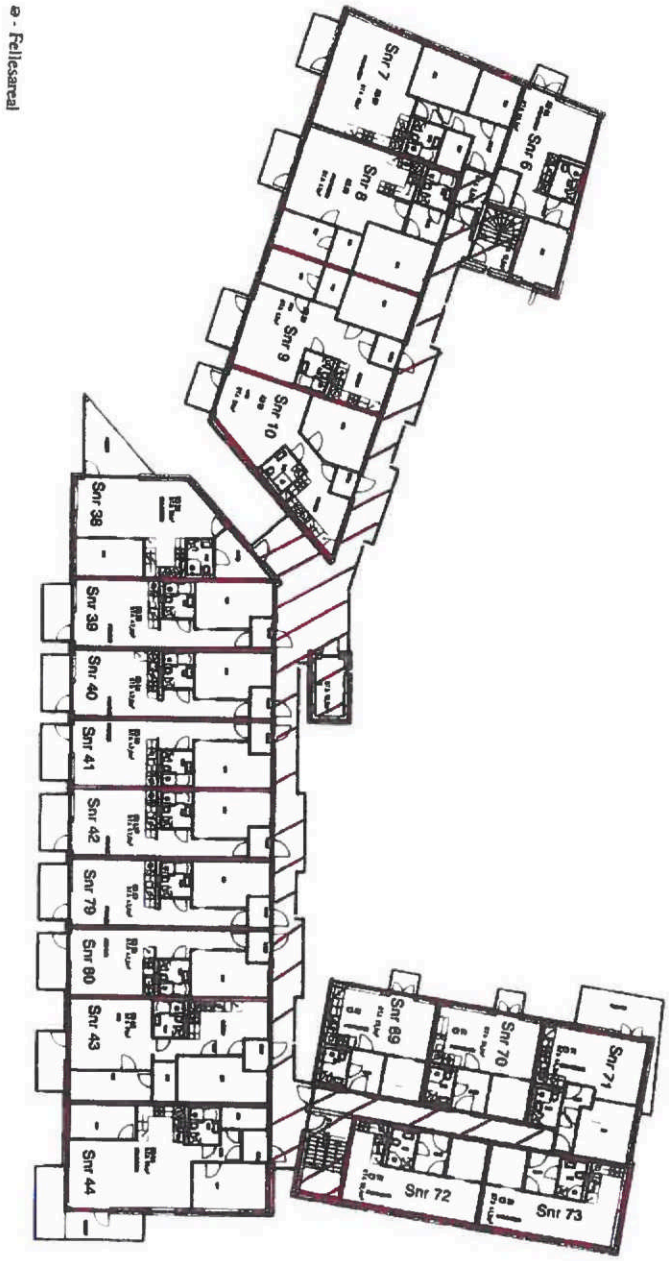
PLAN 2

Sagene Panorama AS

1:250 AH20 2901 B

VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

VEDLEGG 3



PLAN 3

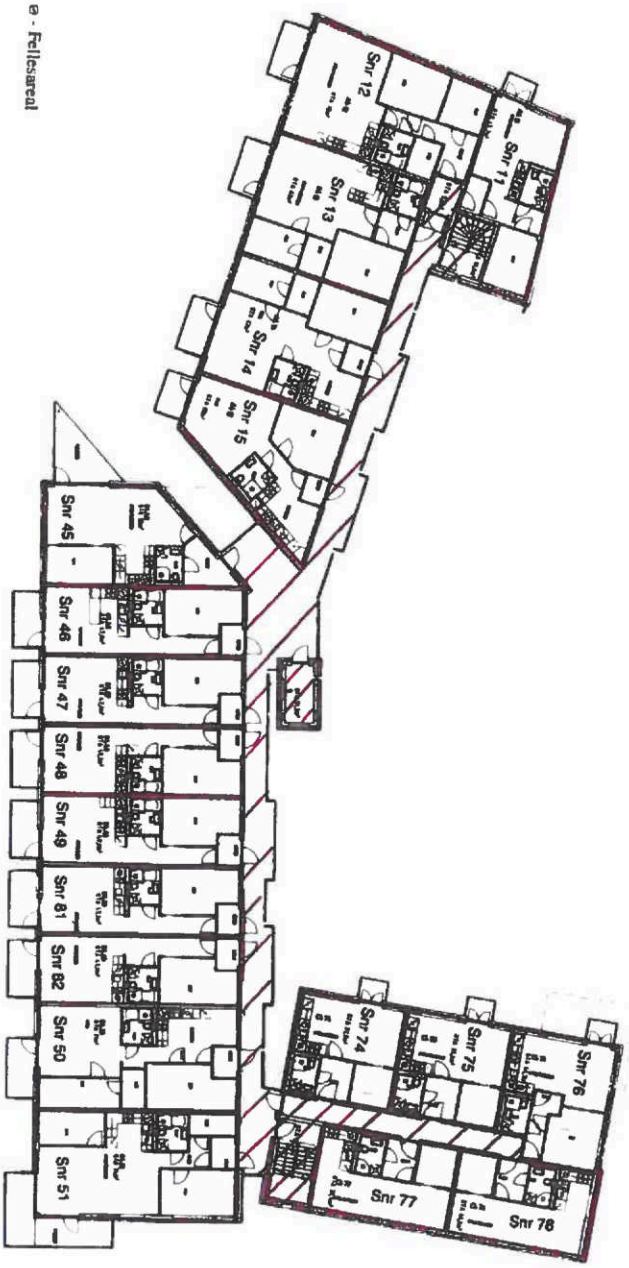
Sagene Panorama AS

31074 AH20 3901 8

1:250 AH20 3901 8 31074 RB 13.09.04 BM 13.09.04

VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

VEDLEGG 4



PLAN 4

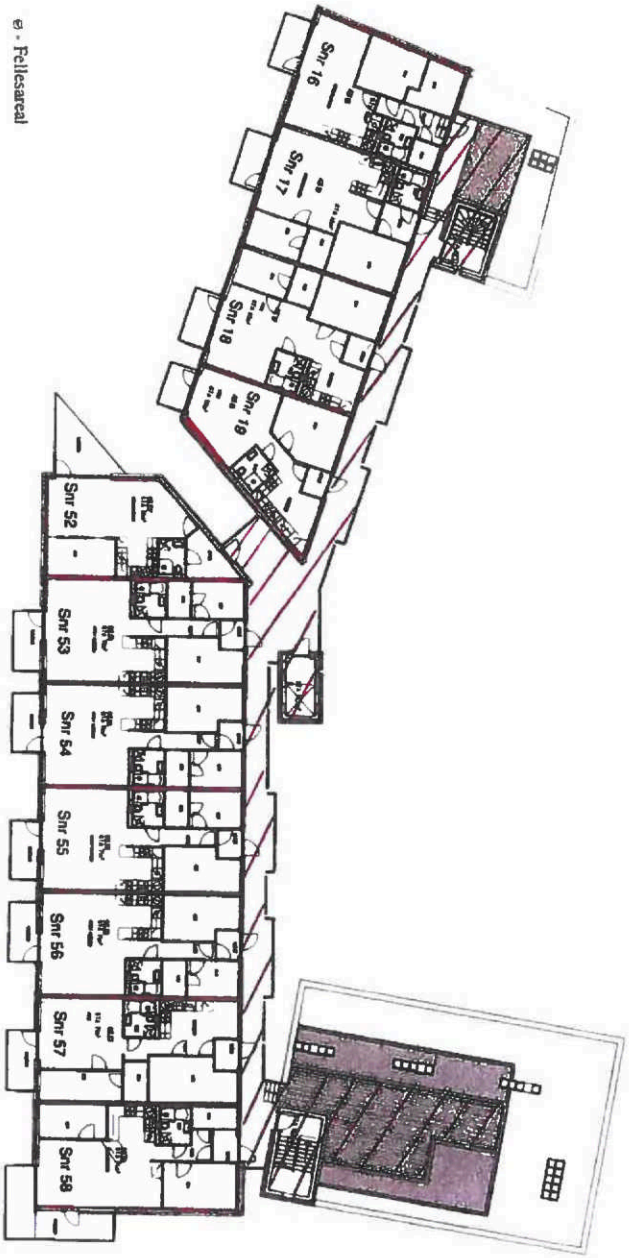
Søgene Panorama AS

31074 AH20 4901 B

1:250 31074 AH20 4901 B RB 13.09.04 BM 13.09.04

VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

VEDLEGG 5



e) - Fellesareal

Sagene Panorama AS

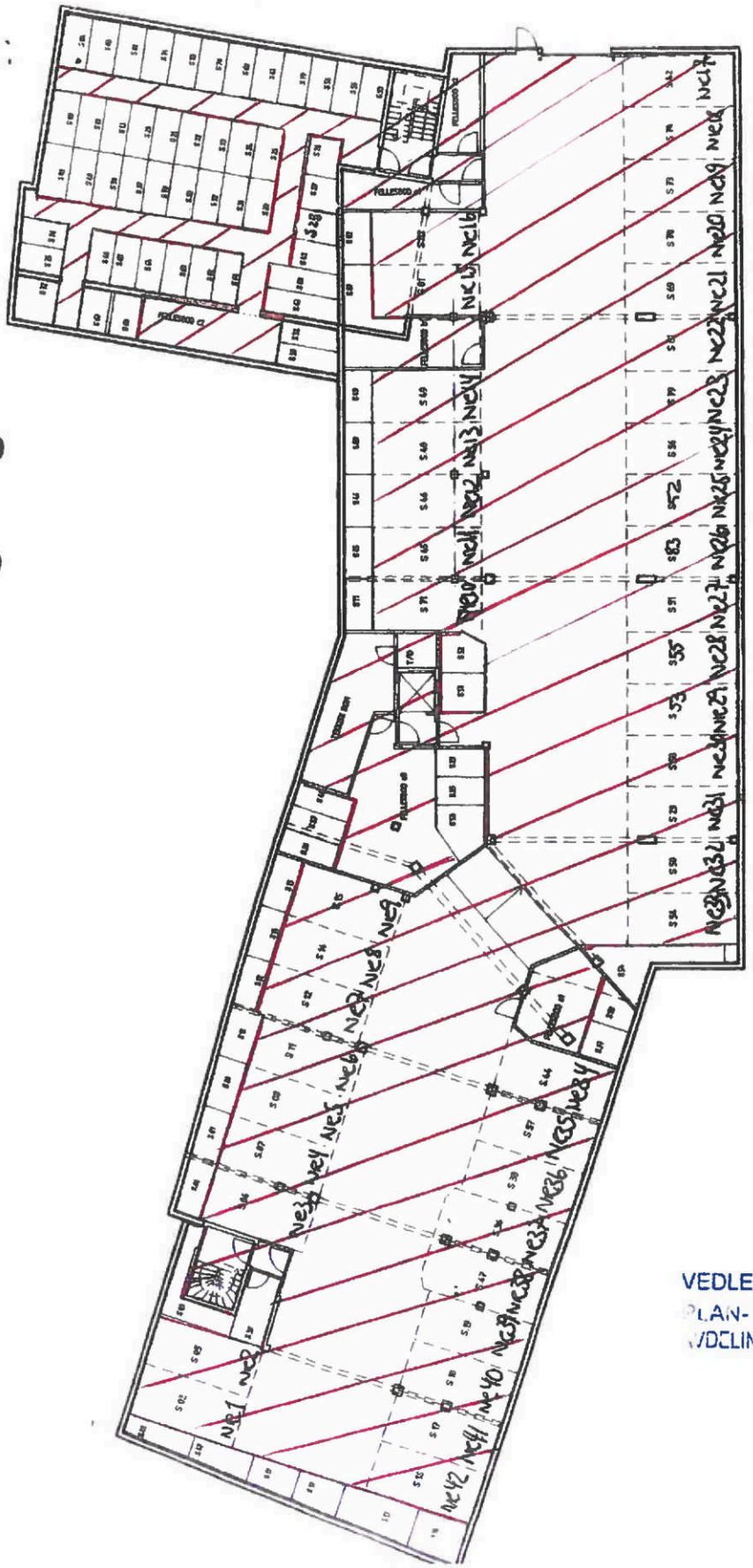
PLAN 5

3107k AH20 5901 B

1:250 AH20 5901 B

RB 13.09.04 BM 13.09.04

VEDLEGG 5 AV 7
BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT



VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Alle boligseksjoner har bod som tilleggsareal i garasjeplan.

- Fellesareal


25.11.04
uten målstokk
MULTICONSULT AS
SEKSJON 13.3 LANDSKAPSARKITEKTER
Hoffsveien 1 P.boks 265, Skøyen 0213 Oslo
Tlf.: 22 51 50 00 - Faks: 22 51 50 01
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-23-0599 (Monica Kristiansen)
Vår referanse: 3306680/22497949
Bestilling: C3 2023-09-26 (6) 35

Dato
26.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
515988	105	28.8.1969	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	221	34	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/515988/105
Uthentet 2023-09-27 10:21

Lø. 15988 1969 -
avskrift 28/8 -

E R K L Æ R I N G.

Gnr. 2 2 1 Bnr. 3 4 • 3

Undertegnede som eier av matr.nr. 3. i Bentsegaten avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr.nr. 3. i Bentsegaten forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsuttrekk til eventuell fremtidig off. overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det.

Undertegnede forplikter seg også til å innbetale det gebyr som måtte bli bestemt for tilknytting til den eventuelle off. overvannskloakk.

Oslo, den 22. aug. 1969.

A/s Bentsegaten 3 — A/s Bentsegaten 3

.....
Skj.inneh.

.....
Eier.

Likelydene erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr

Kr. ..... er betalt.

Oslo byskriverembete distrikt

dan, / 1969.

.....

Tr. ablest av dagbm. 7244/69 18/4.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-23-0599 (Monica Kristiansen)
Vår referanse: 3306678/22497939
Bestilling: C3 2023-09-26 (6) 34

Dato
26.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
503137	105	19.2.1968	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	221	34	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/503137/105
Uthentet 2023-09-27 10:21

Nr. 3137 i 1968. ✓

avskrift 19/2-

Erklæring

vedrørende

Gnr. 221 bnr. 158.

Maridalsveien 153.
Eiendom

Garasje. 67/3540
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 29/11-67 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79

byggeforskriftenes kap. §

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 15.12.67.

pr.pr. FONTANA A/S

Disponent
Byggherrens underskrift.

pr.pr. Næss Chokoladefabrik A/S

ERLING KIELLAND
Disponent
Skjøtelhavers underskrift.

Vedlegg: Firma-attest den 19. desember 1967 for Næss Chokoladefabrikk A/S, reg. den 26. april 1933 at selskapets styre er Ernst Kirste, formann, Erling Kielland og Paal Berg, at selskapets firma tegnes av styrets formann eller 2 av de øvrige medlemmer i fellesskap.

Skj. 8 20 A.
2000. R. A. 5505/65.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-23-0599 (Monica Kristiansen)
Vår referanse: 3306679/22497944
Bestilling: C3 2023-09-26 (6) 33

Dato
26.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
507241	105	18.4.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	221	34	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/507241/105
Uthentet 2023-09-27 10:20

m.b. 724/1969.
overskjøte 1877

Erklæring
vedrørende

Bentsegaten 3-3 B. Gnr. 221 Bnr. 34
Eiendom

Lagerskur 68/3594
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 6/3-69 *har Oslo* ~~byggingsråd~~-bygningssjef *i henhold til § 8 i bygnings-* loven ~~vedtekt for Oslo~~ *meddelt midlertidig unntak fra* ~~bestemmelsene i~~ gjeldende regulering *samme vedtekts §*

byggeforskriftenes kap. §

byplanvedtekt av

i anledning: Bygningens beligenhet i strid med gjeldende regulering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 15 4 1969

pr. pr. FONTANA A/S

Byggherrens underskrift.

pr. pr. Næss Chokoladefabrik A/S
ERING KIELLAND
Disponent

Næss Chokoladefabrik A/S
Bensegaten 3 B.

Skjøteinnehavers underskrift.

Bensegaten 3 A/S

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 5505/65.

Vedlegg: Fr.attest den 17. april 1969 for A/S Bentsegaten 3, reg. 3. juli 1967 at selskapets styre er Knut Wilhelm Lidve, formann, Jan Kielland og Asmund Winje, at selskapets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.
2. Vedlegg: Fr.attest den 17. april 1969 for Næss Chokoladefabrik A/S, reg. den 26. april 1933 at selskapets styre er Ernst Kirste, formann, Erling Kielland og Paal Berg, at selskapets firma tegnes av styrets formann eller 2 av de øvrige medlemmer i fellesskap.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-23-0599 (Monica Kristiansen)
Vår referanse: 3306677/22497934
Bestilling: C3 2023-09-26 (6) 31

Dato
26.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504232	105	13.3.1965	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	221	34	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/504232/105
Uthentet 2023-09-27 10:20

Lnr. 4232 1965 .
Arkivert 13. mars .

Rett til garasje på eiendommen
Maridalsveien 153.

Gnr. 221 Bnr. 158 .

Undertegnede Næss Sjokoladefabrik A/S (nedenfor kalt grunneieren) som eier eiendommen Maridalsveien 153 i Oslo gir herved disponent Karl Næss og hustru Rönnaug Næss for begges levetid rett til å ha en personbil stående vederlagsfritt i garasje på anvist sted på ovennevnte eiendom. Grunneieren holder garasjen vedlike men plikter ikke å holde den oppvarmet. Grunneieren har rett til å flytte garasjen eller oppføre ny garasje av minst samme størrelse og kvalitet som den nåværende på annet passende sted på eiendommen, uten omkostninger for disponent Karl Næss og hustru.

Oslo, den 3. mars 1965.

kr. 360.- pr. år.

Næss Chokoladefabrik A/S

Undertegnede høyesterettsadvokat Paal Berg bekrefter herved at denne erklæring i mitt nærvær er underskrevet av styret i Næss Sjokoladefabrik A/S.

Oslo, den 3. mars 1965

Høyesterettsadvokat
PAAL BERG
Fr. Nansens pl. 9 - Oslo

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-23-0599 (Monica Kristiansen)
Vår referanse: 3306682/22497959
Bestilling: C3 2023-09-26 (6) 32

Dato
26.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
72372	105	5.11.2002	BEGRENSING I RÅDERETT ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	221	34	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 4753 Sofienberg
0506 Oslo

72372

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
301	Oslo kommune	221	148			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

Type bolig: [ ] FB Fritthgg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 500.000

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Saksverdi/Avgiftsgrunnlag

Kr 500.000

4. Overdratte(r)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
958935420	Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelses-	
	etaten	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
921902808	Næss Chokoladefabrik AS	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Doknr 72372 Tinglyst 05.11.2002 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Heftelser som skal tinglyses fremgår av dette skjøtes siste side

Nr. 700047 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

—

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Oslo, 25.10.02

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Marit Heiberg avd.dir
fullmaktnr. 921
Ketil Ervik seksjonsleder

Marit Heiberg Ketil Ervik

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

HEFTELSER

Sammenføyning av gnr. 221 bnr. 148 og gnr. 221 bnr. 34 kan ikke foretas før de deler av gnr. 221 bnr. 148, beliggende i Arendalsgata og Bentsegata, som er regulert til offentlig trafikkområde jfr. reguleringsplan S-906 av 25.04.61 er skilt ut fra eiendommen og tilbakeført til Oslo kommunes eie.

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde og Oslo kommunes areal mellom reguleringslinjen og veien blir inngjerdet sammen med eiendommen, plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt dersom veien skal utvides. Oslo kommune har rett til å brøyte snø inn på dette areal.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av kjøperen, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på kjøperens regning. Gjerdeplikten er evigvarende, jfr. § 2, i lov om grannegjerde.

Oslo kommune eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier, Oslo kommune, eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Avstand fra kommunale vann- og avløpsledninger til byggverk må ikke være mindre enn 2 meter, jf. vedtekt til plan- og bygningsloven § 70 nr. 1, 1. ledd, vedtatt av Oslo bystyre 6. oktober 1993. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt Oslo kommune eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, krever dette. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger som forefinnes på tomten, skal fordeling av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Oslo kommune betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Som kommunale installasjoner regnes også slike som eies av selskaper som helt eller delvis eies av Oslo kommune. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

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:
Arendalsgata 20D, 0463 Oslo
Gnr. 221, Bnr. 34, Snr. 59, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260007

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Carl Erik Kraabøl

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 454 88 678

E-post: cek@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.
