NORDVIK

Fjellgata 32B

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fjellgata 32B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og moderne 3-roms hjørneleilighet med solrik balkong på 9 m² - Heis - Garasje* - Etterspurt beliggenhet

Prisantydning	**7 200 000,-**
Omkostninger	**181 090,-**
Totalpris	**7 381 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 324,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

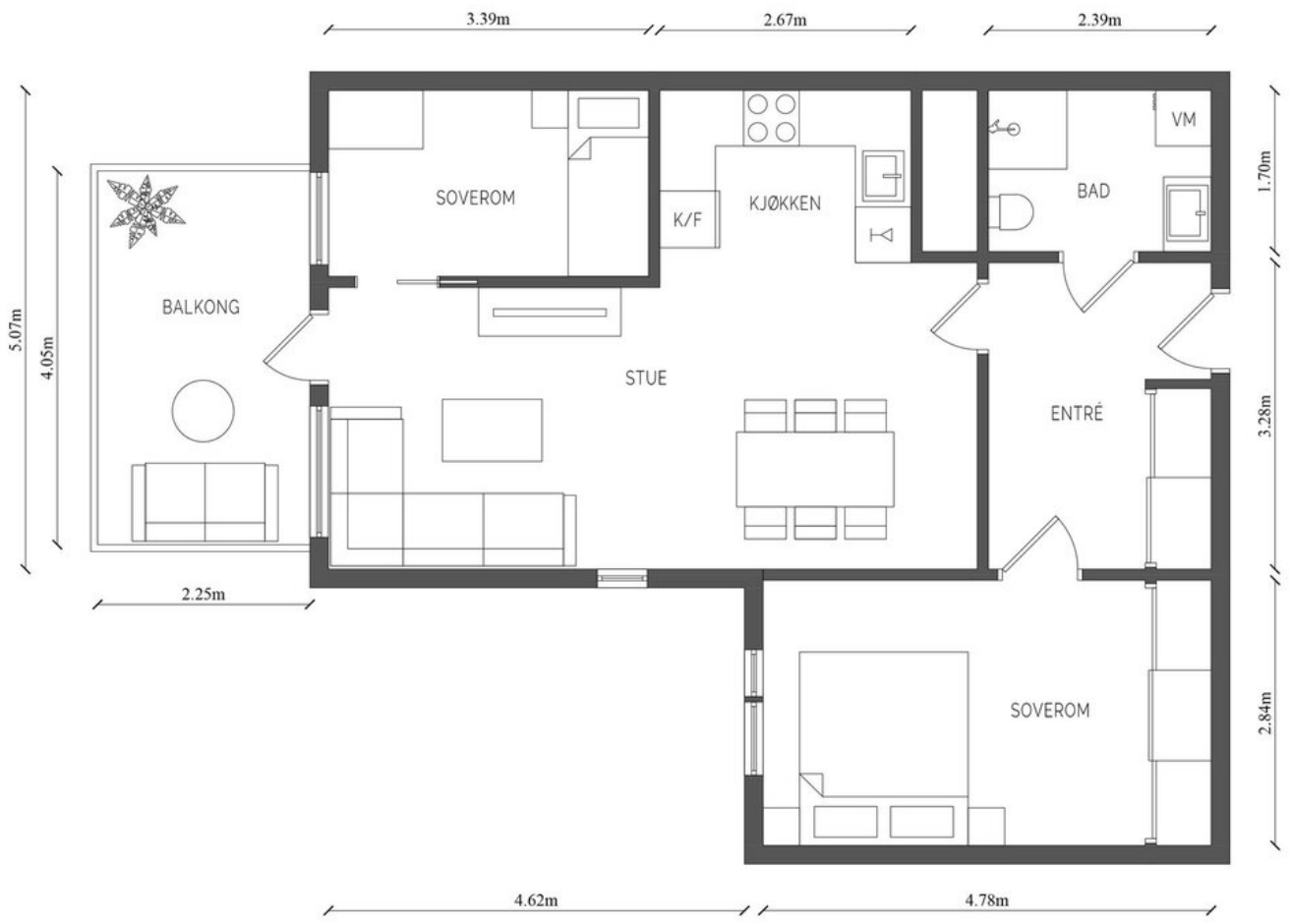
Kort fortalt

Velkommen til Fjellgata 32B - en lekker og svært velholdt 3-roms hjørneleilighet med skjermet og attraktiv beliggenhet på sjarmerende Rodeløkka. Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2017 med etterspurte fasiliteter. Her får du god intern beliggenhet i et veldrevet sameie med lave felleskostnader. Heisen tar deg enkelt til en fantastisk felles takterrasse, samt garasjekjeller med tilhørende sykkel- og sportsbod. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til alt!

- Moderne 3-roms hjørneleilighet fra 2017
- Mulig å kjøpe garasjeplass for 500.000*
- Solrik balkong på 9 m²
- Lave felleskostnader i veldrevet sameie
- Varmtvann, fyring og internett inkludert
- Bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Tilbaketrukket med kort vei til kollektiv og servicetilbud
- Felles takterrasse

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.








HE NOT BUSY BEING
BORN
IS BUSY DYING








































Miele










KAMERA-
OVERVÅKET
OMRÅDE
Parkering
utenfor
oppmerket
område er
ikke tillatt.
Gebyr ilegges.
Borttauing
håndheves
i henhold til
privatrettslige
regler.











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0198/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fjellgata 32B, 0566 OSLO
Gnr 227, bnr 91, snr 121 (ideell andel 1/1)

Selger
Eivind Østre

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
180 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 381 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 394 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Entré
Entréen gir et svært godt førsteinntrykk og fremstår både innbydende og funksjonell. Entréen har en praktisk skyvedørsgarderobe som gjør det enkelt å holde yttertøy, sko og tilbehør ryddig organisert i hverdagen.

Stue
Leiligheten har en stor og svært innbydende stue med åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en sosial planløsning samtidig som rommene oppleves naturlig sonedelt. Stuen har god plass til både sofagruppe, TV-seksjon, og øvrig møblement. Mellom kjøkken og stue er det naturlig plass til spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til å skape en lys og luftig atmosfære. Hjørnebeliggenheten gir fine lysforhold fra flere himmelretninger.

Balkong
Leiligheten byr på en fantastisk balkong på ca. 9 kvm. Boligen vender mot hyggelig gårdsrom, og er lite utsatt for bystøy. Balkongen har gode solforhold fra tidlig

morgen til ca. kl 16 - 17 på sommerstid. Balkongen har god plass til loungesett, spisegruppe, grill og beplantning. Sameiet har også en stor takterrasse med fantastisk utsikt og upåklagelige solforhold.

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har et stilrent uttrykk med lyse, glatte fronter som gir et moderne og tidløst preg. Her er det godt med både skapplass og arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps armatur. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Det er montert vannstoppsystem.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Stor garderobe med skyvedører i speil, hvor det er plass til klær, sko, og oppbevaring av støvsuger, strykebrett og lignende. Soverom nr 2 er romslig med god plass til seng med tilhørende nattbord. Soverommet egner seg også godt som hjemmekontor eller barnerom.

Bad
Badet fremstår som delikat og moderne med flislagte overflater, varmekabler i gulv og downlights i tak. Innredningen består blant annet av vegghengt toalett, servant med innredning og speilskap. Dusjhjørnet har innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er noen fliser som er sprekt i hjørnet innerst i dusjen. Det virker som det ikke har medført skader på membranen, det er mer kosmetisk og påvirker ikke bruken av dusjen. Viktig å følge med så det ikke utvikler seg videre. Se bilde.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig > Rom Under Terreng
Rommene er en del av fellesarealer, det er derfor ikke satt Tg på disse rommene.

Parkering
Garasjeplass i garasjekjeller kan kjøpes til fastpris 500.000 kr + omkostninger.

Det er montert elbillader. Plassen kan enkelt leies ut (ca. 2 500 kr per måned). Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Det påløper 327,75 kr i månedlige felleskostnader for garasjeplassen. Administrasjonsgebyr til OBOS for eierskifte av garasjeplass utgjør 850 kr.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Maling av fasade i regi av sameiet. Utført av Mesterbedriften Lund AS 2025: Sparkling og maling av innvending overflater i stue, gang og begge soverom.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgis i salgsoppgave og tilstandsrapport i forbindelse med salget.

Byggemåte
UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass, brann- og lydklassifisert entrédør.
Stålrekkverk, betong dekke med fliser av tre som dekke

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Kjellergulvet er av betong, asfalt i garasje anlegg.
Veggene har betong/mur.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dør til bad fra 2026.
Skyvedørs innredning på hovedsoverom.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Oppvarming av leiligheten skjer via radiatorer plassert i rommene, sentralvarme anlegg.
Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

Innbo og løsøre
Kjøleskap (inkl fryser), oppvaskmaskin og komfyr medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Oppvarming av leiligheten skjer via radiatorer plassert i rommene, sentralvarme anlegg.
Boligen har balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 324,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, bredbånd, trappevask, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, m.m.

Herav:
- TV: kr 29,00
- Bredbånd: kr 169,00
- Felleskostnader: kr 3 126,34

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 729 216,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 916 864,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Kavaleren, orgnr. 919927593

Om sameiet
Sameiet består av 134 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 2 næringsseksjoner for parkering.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Ved utleie skal eier bekrefte at leietaker er gjort kjent med husordensreglene, og brannrutiner.

Innkalling og protokoll fra årsmøtet 2026 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2019 - 2019 Etablering av nytt låssystem
2019 - 2019 Oppgradert infrastruktur og ladebokser
2019 - 2019 Etablering av kameraovervåking
2020 - 2020 Installering av ny garasjeport
2022 - 2022 Installering av trafikklys ved garasjeport.
2023 - 2023 Skiftet ut alle lamper i gang- og trappeareal i oppgang 30A.
2023 - 2023 Oppgradert låssystem i inngangsdører og garasjeport med OBOS-nøkkel.
2023 - 2024 Oppgradert alarmanlegg i heis fra 2G til 4G.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Sameiet er ikke med i en sikringsordning.

Ingen fellesgjeld per dags dato. Sameiet har ingen felles lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste er overskudd på kroner 166 575 ,-. I 2026 er det budsjettert med et overskudd på kroner 72 008,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer, men det skal forhåndsgodkjennes av styret.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 4216943-1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 257 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sentralt og idyllisk beliggende midt mellom Grünerløkka, Rodeløkka og Carl Berner.

Grünerløkka er en av Oslos mest levende og ettertraktede bydeler, kjent for sitt brede utvalg av restauranter, barer, nisjebutikker og kulturopplevelser. Her bor du i et rolig boligområde med gangavstand til alt du trenger i hverdagen fra dagligvare og kollektivtransport til treningssentre og kino.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet rett ved idylliske Rodeløkka, et område preget av sjarmerende småhusbebyggelse, grønne hager og hyggelige nabolagsgater. Her er det et godt bomiljø og en aktiv velforening som arrangerer sosiale aktiviteter for både store og små.

I nærområdet finner du flere populære grøntområder som Sofienbergparken, Birkelunden og Akerselva perfekt for turer, piknik og rekreasjon året rundt. Det er også kort vei til både barnehager og skoler, og gangavstand til Oslo sentrum.

Når det gjelder mat og drikke, bor du nær noen av byens mest spennende serveringssteder. I umiddelbar nærhet ligger Art Bar, Kafé Lykke og den anerkjente gourmetrestauranten Hot Shop. I tillegg er Le Benjamin og Jimmys på Løkka verdt å nevne. På Carl Berner finner du blant annet Mjøl bakeri, Bob the Bagel, W.B Samson og mye mer.

Ringnes Park er et naturlig knutepunkt i området med Ringen Kino, SATS, stor Meny-butikk og flere spisesteder.

På Carl Berner har det de siste årene skjedd en positiv

utvikling, med nyetableringer og bedre servicetilbud. Her finner du blant annet stor Coop Mega, apotek, blomsterbutikk, jernvarehandel og ikke minst Carls områdets nye storstue med kulturtilbud, vinbar, restaurant og trivelig uteservering. I tillegg finnes det en døgnåpen Joker-butikk rett i nærheten praktisk for hverdagen. Carl Berner Passasjen ligger innen kort rekkevidde, med blant annet apotek, vinmonopol, m.m.

For den som ønsker treningsfasiliteter i nærområdet, finnes både SATS, Fresh Fitness, Summit og Mudo Gym i kort avstand, og nye Tøyenbadet gir gode svømme og badeopplevelser hele året.

Området har svært gode kollektivforbindelser med T-bane, buss og trikk fra Carl Berner, og trikk/buss fra blant annet Schous plass, Birkelunden, Trondheimsveien og Thorvald Meyers gate (trikkelinjer 11, 12, 17 og 18). Busslinjene 20, 21, 28 og 30 passerer også nært. Oslo S og bussterminalen nås enkelt til fots eller med kollektiv på få minutter. På sommeren er bysykkel et populært og effektivt fremkomstmiddel.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående byggesaker -

Gøteborggata 38 - bruksendring fra verksted til kontor, innvendige endringer og fasadeendringer
Saksnummer: 202514272

Gøteborggata 38 - bruksendring og utvidelse av boliger og fasadeendringer
Saksnummer: 202514270

Stockholmgata 25 - Gøteborggata 42 - 44 - bruksendring av næringsbygg til studentboliger og oppføring av innfill-bygg med seks studentboliger - Campus Grünerløkka
Saksnummer: 202510235

Gøteborggata 30 - 34 - Marstrandgata 4 - Oppføring av 2 boligblokker - Prosjekt Qben (Gammel lov)
Saksnummer: 202508187
Det er gitt ferdigattest 10.04.2026

Marstrandgata 9 - 11 - Stockholmgata 18 - 20 - Oppføring av boligbygg og riving av eksisterende bygninger
Saksnummer: 202514380

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 52 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. juni 2026

Ansvarlig megler
Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en

rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fjellgata 32B

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 394 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Hersleb videregående skole	15 min

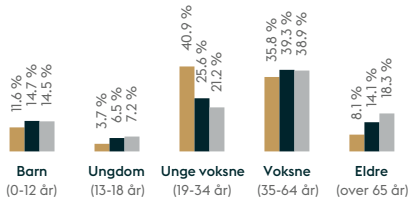
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian... Totalt 6 ulike linjer	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 17	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.5 km

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 58 barn	4 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-... 62 barn	4 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 73 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Sofienberg ungdomsskole	8 min
Sofienbergparken balløkke	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min
SATS Carl Berner	9 min

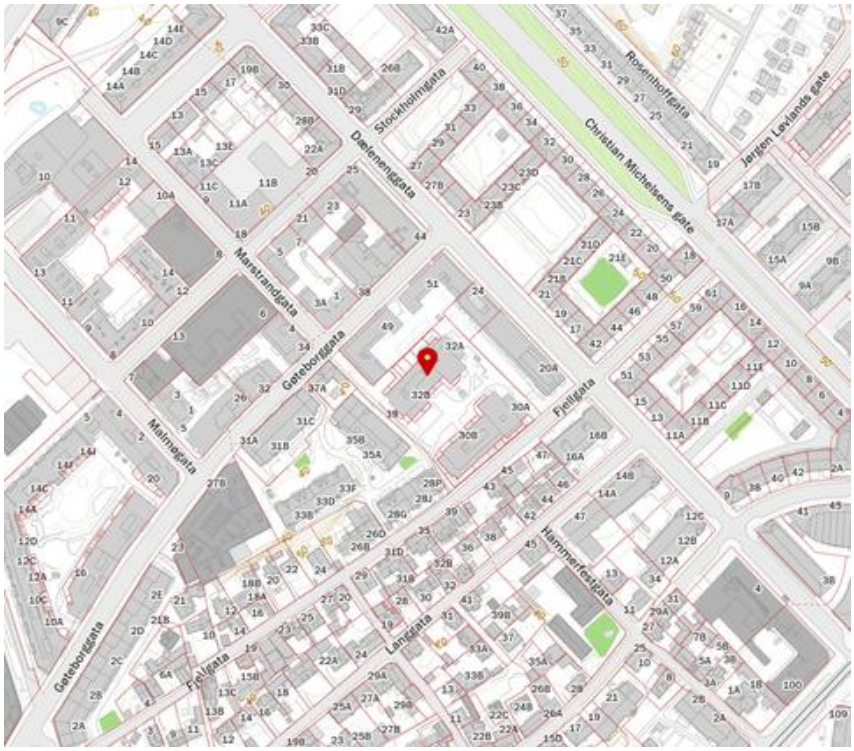
«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fjellgata 32 B, 0566 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 91, snr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12020-1337 **Eiendomsverdi ref nr:** KH4649

Autorisert foretak: Per Kristian Låche **Sertifisert Takstingeniør:** Per Kristian Låche

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

Norsk takst

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

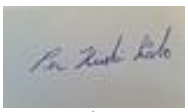
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig



Per Kristian Låche

Uavhengig Takstingeniør

laacheas@online.no

915 46 514

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En nyere leilighet hvor de fleste kontrollpunkter får tilstandsgrad 1

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass, brann- og lydklassifisert entrédør.
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under sameiets ansvarsområde.
Stålrekkverk, betong dekke med fliser av tre som dekke

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Kjellergulvet er av betong, asfalt i garasje anlegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rommene er en del av fellesarealer, det er derfor ikke satt Tg på disse rommene
Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør til bad fra 2026.
Skyvedørs innredning på hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100, kan stedvis være noe under men det er fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er en inspeksjonsluke i entre hvor stoppekran er plassert, med en åpning på ca. 12x12cm hvor det er mulig å måle etter fukt. På befaringen ble det målt 8% fuktighet, noe som er innenfor akseptabelt fukt nivå i konstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten. Ellers er det felles rør som ikke er synlige og derfor ikke vurdert.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Oppvarming av leiligheten skjer via radiatorer plassert i rommene, sentralvarme anlegg.

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

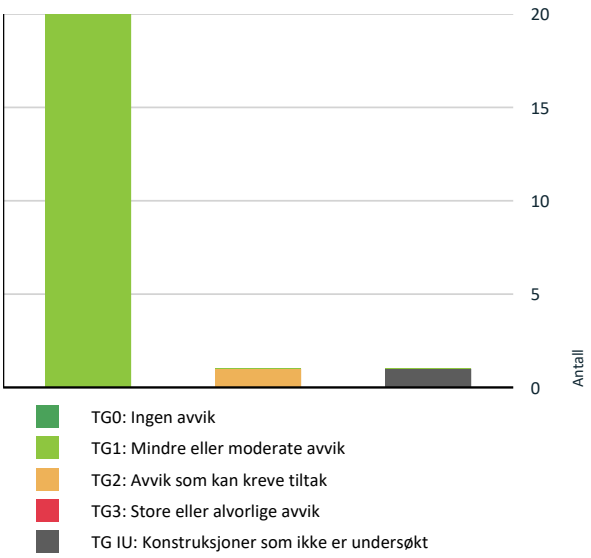
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass, brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under sameiets ansvarsområde.
Stålrekkverk, betong dekke med fliser av tre som dekke



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Kjellergulvet er av betong, asfalt i garasje anlegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rommene er en del av fellesarealer, det er derfor ikke satt Tg på disse rommene



Bod med netting vegger av stål



El billader på garasje plass

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør til bad fra 2026.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Skyvedørs innredning på hovedsoverom.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er noen fliser som er sprekt i hjørnet innerst i dusjen. Det virker som det ikke har medført skader på membraen, det er mer kosmetisk og påvirker ikke bruken av dusjen. Viktig å følge med så det ikke utvikler seg videre. Se bilde.





3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100, kan stedvis være noe under men det er fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Vann/avløp i vask



Innredning med nedfelt vask.

Tilstandsrapport



Dusjdører av glass og vegghengt wc.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



Ventilasjons spjel med inspeksjons luke i tak på baderommet.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er en inspeksjonsluke i entre hvor stoppekran er plassert, med en åpning på ca. 12x12cm hvor det er mulig å måle etter fukt. På befaringen ble det målt 8% fuktighet, noe som er innenfor akseptabelt fukt nivå i konstruksjon.



Mulig tilgang til inspeksjon for fukt i luke til stoppe kran.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.





Aquastop



3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.





Drenering fra rør-i-rør skap



Kurs oversikt i deksel plate



Stoppekran i skap i entre.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten. Ellers er det felles rør som ikke er synlige og derfor ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming av leiligheten skjer via radiatorer plassert i rommene, sentralvarme anlegg.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje	62	5		67	9
SUM	**62**	**5**			**9**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré, bad	Bod, garasje	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, den er på ca. 5,5m2 og ligger i felles bodareale.
Garasje plass i kjeller med elbillader til kobling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	Eivind Østre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	91		121	4258 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fjellgata 32 B

Hjemmelshaver
Østre Eivind

Kommentar
Felleskostnader er oppgitt til kr. 3.324,34/mnd pr dd

Boligselskap
Sameiet Kavaleren

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr
919927593

Felles formue
Kr. 13 775 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Grünerløkka med gangavstand til forretninger og utesteder, skoler og barnehager og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 4.258m3, opparbeidet med sitte- og lekeplasser, plen og beplantning, asfalterte internveier

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evnt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	4216943-1.3			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	22.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KH4649

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0198/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellgata 32B, 0566 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Eivind Østre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4216943-1.3
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Maling av fasade i regi av sameiet. Utført av Mesterbedriften Lund AS 2025: Sparkling og maling av innvending overflater i stue, gang og begge soverom.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgis i salgsoppgave og tilstandsrapport i forbindelse med salget.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

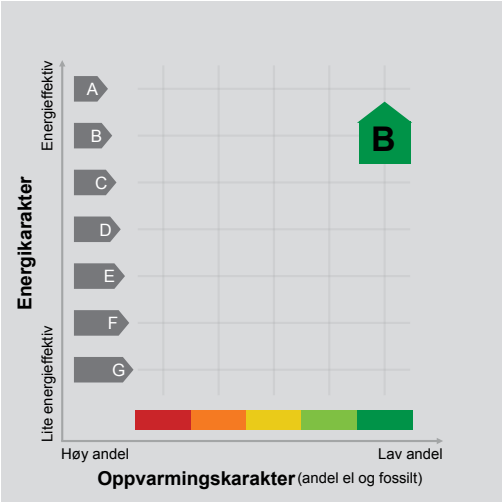
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0198/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET KAVALEREN
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300486809
Merkenummer	Energiattest-2025-209048
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fjellgata 32B	300486809	H0201	116	0	
Fjellgata 32B	300486809	H0301	121	0	
Fjellgata 32B	300486809	H0401	126	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	149 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	132,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,57 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,13
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,87
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.12.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	18,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,6 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	91,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 994 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 558 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 994 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 642 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 352 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 994 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,3 %

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0198/26 . Vår ref.: 7510-1-121 Dato: 22.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kavaleren
Organisasjonsnr:	919927593
Seksjonseier:	Østre, Eivind
Medeier:	
Leilighetsnummer:	121
Adresse:	Fjellgata 32 B, 0566 OSLO
Seksjonsnummer:	121
Gnr.	227
Bnr.	91

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 4216943-1.3.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: seksjon 135, bruksrett til 27 stk plasser tilhørende nabo-eiendom Sameiet Meieriet Dælenenggaten 20 Gnr 227 Bnr 572 136. Alle 27 plassene tilhører Meieriet. Styret i sameiet både Kavaleren og Meieriet skal ha melding om salg av garasjen hvis den ikke skal følge boligen i Meieriet ved salg. Det er intern forkjøpsrett i Meieriet. Plassen skal først og fremst selges internt men kan selges til utenforstående med samtykke fra styret. Garasjen tinglyses som 1/27 av gnr. 227, bnr. 91, snr. 135.
Styret kan kontaktes på: kavaleren@styrerommet.no Dyrehold: ja, men må godkjennes av styret på forhånd. E-post, mobilnummer og personnummer til alle kjøpere må fremkomme i eierskiftemeldingen som sendes obos da sameiet kommuniserer digitalt med seksjonseierne. Overføring av eierrett kan ikke skje til juridiske personer jfr. § 3 i vedtektene vedtatt på årsmøte 08.04.21.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 324,34,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV	29,00	
Bredbånd	169,00	
Felleskostnader	3 126,34	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	414,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	13 775,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon: 22 86 54 23.

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/Ole Einar Lomundal Nesheim, e-post: kavaleren@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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 2026

Innkalling

S.nr. 7510
SAMEIET KAVALEREN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KAVALEREN

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. april kl. 12:15 og lukker 17. april kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7510

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Onsdag 8. april kl 18:00, vil vil holde et beboermøte. På dette møtet vil vi gå igjennom sakene til årsmøtet, og åpne for spørsmål og diskusjoner. Møtet vil holdes på Rodeløkka velhus i Tromsøgata 22 C.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Uteområdet bakkeplan
6. Steinsatt avgrensning
7. Sykkelvask/ slange
8. Hensetting av søppel
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KAVALEREN

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henning Rekdal Nielsen og Joakim Vedeler er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsrapport og regnskap ligger vedlagt

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. Årsrapport og regnskap.pdf
2. 7510 Sameiet Kavaleren Revisjonsberetning.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås videreført på kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 5

Uteområdet bakkeplan

Forslag fremmet av:
Jenny Dåsvatn

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Uteområdet i borettslaget gir lite rom for sosialisering. Det er få plasser å sitte, det er lite leker for barn, men det er stor plass med mye potensiale.

Borettslaget vil bestandig ha beboere i forskjellige aldre og livssituasjoner. Vi bør utnytte området for barn, voksne latter og lek.

Borettslaget nedenfor vårt har soner, dette kunne vært noe for sameiet.

Styrets innstilling

Styret tenker dette er en god ide, men at det krever litt utredning for å finne møbler og pris. Styret ønsker muligheten til å sette ned en komite for å jobbe med saken, og jobbe med budsjett.

Forslag til vedtak 1

-Sittegrupper fordelt på grøntområdene. Trenger ikke være noe stort.

-Utendørsspill.

-dobbelsolseng/stol

-pingpong bord

- grill

Legger ved noen bilder som eksempler.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Styret setter ned en komite som ser på mulige løsninger. Styret setter økonomiske rammer innenfor budsjettet.

Forslag til vedtak 3

Støtter ingen av forslagene

Vedlegg

3. IMG_3548_Original.jpeg
4. IMG_3549_Original.jpeg
5. IMG_5579.png
6. IMG_5578.png
7. IMG_5576.png
8. IMG_5577.png

Sak 6

Steinsatt avgrensning

Forslag fremmet av:
May-Britt Berg Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ser at om det ikke markeres en avgrensning mellom asfalt og gress fra søppelnedkast bort til oppgang 32A vil det bli mye kjøring rundt bommen. Det blir vanskelig å holde plenen pen. Vet at forslaget ble nedstemt i fjor, men mener dette er viktig for å opprettholde vedlikehold

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å utføre denne endringen slik som foreslått i 2025, på det tidspunktet var prislappen på rundt 300 000 kr. Vi foreslår at styret ser på å enten flytte bommen eller sette opp en benk, blomsterkasse eller stein mellom bommen og buskene for å unngå at man kjører rundt bommen og ødelegger gresset.

Forslag til vedtak 1

Avgrensning mellom plen og asfalt fra søppelnedkast mot oppgang 32A

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Styret ser på muligheten til å enten flytte bommen eller sette opp en benk, blomsterkasse eller stein mellom bommen og buskene

Forslag til vedtak 3

Støtter ingen av forslagene

Sak 7

Sykkelvask/ slange

Forslag fremmet av:
Jenny Dåsvatn

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønskelig med sykkelvask, område hvor man kan vaske sykkelen. Både sommer og vinter.

Forslag til vedtak 1

Forslag: slange til vask på utsiden av garasjeporten.

En sykkelvask som kan stå på innsiden av sykkelkjelleren hvor det er uttak til vann. Legger ved bilde som eksempel.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: Styret skaffer slange og oppheng til denne inne i sykkelboden.

Forslag til vedtak 3

Støtter ingen av forslagene

Vedlegg

9. IMG_5573.png

Sak 8

Hensetting av søppel

Forslag fremmet av:
Emilie Isager Howe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tiltak for å hindre hensetting av søppel ved glass-/metallcontainer.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å se på hvilke alternativer vi har.

Forslag til vedtak

Etablere beplantning, tydeligere skilting eller andre tiltak som hindrer hensetting av søppel ved container.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Ole Einar Nesheim

  Ole Einar i 30A var styreleder i Kavaleren i flere år og kommer tilbake etter to års pause.

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

- Anders Vinjar

  Anders' beskrivelse av seg selv: 62 år. Arbeider som komponist. Flytta inn i Fjellgata 30B i 2024. Glad i friluftsliv til lands og til vanns, elsker takterrassene her. Gleder meg til å bidra sammen med andre i styret.
- Henrik Bøhler

  Henriks beskrivelse av seg selv: 31 år, bodd i 32B siden julen 2018. Driver et eventselskap i Oslo med kontorer like ved Carl Berner. Opptatt av å passe på våre felles verdier her i Kavaleren, men også å spare penger der vi kan.

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

- Eivind Samseth

Eivinds beskrivelse av seg selv: Flyttet inn i 30A i fjor høst med samboer og nyfødt datter. Jobber i en startup på kraftmarkedsanalyse, tidligere i konsulentselskap før det.

- Jenny Dåsvatn

  Jennys beskrivelse av seg selv: Flyttet inn i Kavaleren 32A sammen med min mann når bygget stod ferdig. Har to barn i tidlig skolealder. Liker å sykle og være ute! Er opptatt av godt naboskap og en hyggelig atmosfære i borettslaget.

Vedlegg

1. INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN I SAMEIET KAVALEREN 2026.pdf

Sak 10

Valg av Valgkomité

Valgkomiteen innstiller på styremedlemmer til sameiets årsmøter.

Innstilling

Styret har i år valgt å innstille på tre personer til valgkomiteen, dette for å fordele arbeidet litt mer og kunne få inn flere innspill til styrevalget.

Roller og kandidater

Valg av 3 komitemedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som komitemedlem:

- Erik Bjartnes

  Gjenvalg
- Espen T Jørgensen

  Gjenvalg
- Sverre Olav Øyo

  Nytt medlem. Tidligere styremedlem i sameiet.

Styrets årsrapport 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kent Are Varmedal	Fjellgata 30A
Nestleder	Tuire Helena Toivola	Fjellgata 30A
Styremedlem	Christian Lid	Fjellgata 32A
Styremedlem	Simay Leblebicioglu	Fjellgata 32B
Styremedlem	Ole Bjørn Sundsdal	Fjellgata 30A
Varamedlem	Eivind Samseth	Fjellgata 30A
Varamedlem	Kristin Halaas	Fjellgata 30B

Valgkomite

Erik Bjartnes	Fjellgata 30B
Espen Tidemann Jørgensen	Fjellgata 30B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Kavaleren

Sameiet består av 136 seksjoner.

Sameiet Kavaleren er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919927593, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårdsnummer: 227
Bruksnummer: 91

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet Kavaleren har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Aud-Eva Midtfjord.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Avfallsanlegg

Etter flere år med arbeid om å få ordnet nytt avfallsanlegg til sameiet kan vi endelig si at det er fullført. Det var en lang prosess som tok over ett år, mye på grunn av at fabrikken som skulle lage de gikk konkurs underveis, og vår leverandør Strømbergs måtte finne en annen fabrikk til å produsere brønnene. Anlegget vi har nå er spesiallaget for oss, siden hullet til brønnene er for grunn til å passe de vanlige størrelsene. Dessverre klarte Renovasjonsetaten å knekke festene til en av lemmene som skal forhindre at noen ramler ned bare uker etter at de ble installert. Fabrikken har ennå ikke kommet med en erstatning. Anlegget kan likevel brukes normalt.

Utskiftning av belysning i oppganger og garasjeanlegget

Styret har hatt som mål å skifte ut belysning i én oppgang per år, og samtidig gjenbruke fungerende lamper i øvrige oppganger. Høsten 2025 ble Akershus Elektro og Flexibel Elektro forespurt om pris på utskifting av belysning i oppgang 30B. Styret besluttet å benytte Flexibel Elektro, og spurte om et tilbud på utskifting av lamper i to oppganger. Arbeidet ble utført før jul 2025, og styret er tilfreds med leveransen.

I januar 2026 ble de samme leverandørene forespurt om utskifting av belysning i oppgang 32A (siste oppgang), branntrapp i 32A samt utskifting av lamper i garasjen. Styret besluttet også her å gå videre med Flexibel Elektro. Arbeidet ble utført i februar 2026, og styret er tilfreds også med denne leveransen.

Ventilasjon

I lang tid har vi hatt en sak gående med utbygger angående ventilasjonsanlegget i bygget, hovedsakelig med luktsmitte i 30A og 32A. Dette ble en del bedre ved å fjerne løv fra inntrekket, men når luften står stille i bakgården så kan utluften bli trukket inn igjen. Styret har vurdert å fjerne en del trær rett rundt inntaket for å forhindre mer løv i inntaket, og dette bør vurderes ytterligere. Sameiet fikk først i fjor sommer tegningene av ventilasjonsanlegget i bygget. Noe vi har jobbet med å få tak i flere år. Styret ser på muligheten for å rense utluftingen fra leilighetene for støv og fett.

VVS og forebyggende vedlikehold

Styret har prioritert forebyggende tiltak for å sikre rørnettet og redusere risikoen for vannskader i fellesarealene. Det er gjennomført en systematisk kontroll av rørsjakter. Dette er et proaktivt tiltak for å avdekke eventuelle svakheter før lekkasjer oppstår.

Samtidig er fellesanlegget for varmtvann kontrollert. Ved undersøkelse av enkeltleiligheter med varmtvannsproblemer, viste det seg at årsaken i samtlige tilfeller var defekte termostater i den enkelte seksjon. Vi minner om at vedlikehold av utstyr inne i leiligheten er seksjonseiers ansvar. Styret vurderer også tiltak for å rense fjernvarmeanlegget for partikler. Dette vil eventuelt bli utført i samarbeid med fagkyndige for å opprettholde stabil drift og forebygge unødig slitasje på komponenter. Videre følger styret opp utfordringer med kloakklukt utenfor garasjen for å finne en varig løsning.

Brannsikkerhet

Det er utført kontroll av brannalarm- og nødlysanlegget i sameiet. Styret er i gang med å utbedre enkelte tekniske avvik som ble avdekket. Arbeidet ferdigstilles i samarbeid med sameiets leverandører for å sikre at anleggene fungerer optimalt og i tråd med gjeldende krav.

Vaktmester

Styret gjennomførte en anbudsrunde på vaktmestertjenester. Vi fikk tilbud fra åtte leverandører og syv var på befaring. Etter en grundig vurdering av tilbudene endte vi opp med å beholde den leverandøren vi allerede hadde fra før, men til en redusert pris. Det var mange av de leverandørene som leverte tilbud som hadde en del usikkerhet på kostnader, og ganske dyre tilbud på tjenester som ikke var bedre enn de vi har i dag.

Norgespris

Styret besluttet å bestille Norgespris på strøm og fjernvarme i sameiet. Vurderingen vi gjorde var at det ville være gunstig for sameiet. Vi ser at bare i november så var det 45 000 kr billigere for fjernvarmen i sameiet.

Energikartlegging

Styret søkte om støtte fra Enova og Oslo kommune for å gjennomgå energibruk i sameiet. Denne ble utført av OBOS Prosjekt. Konklusjonen var at det sto ganske bra til, men at noen mindre endringer kunne gjøres for å forbedre en del. De anbefalte å bytte til led-lys, noe styret har fått utført, og bedre isolasjon av varmtvannsrør.

Vask av balkonger og maling i 32B

I forbindelse med behov for maling av tørr kledning på den delen av 32B som vender mot bakgården, ble det også gjennomført vask av balkonger. Det ble spylt bort skitt og

mose som hadde samlet seg på balkongfrontene, samt balkongdekke. Jobben ble utført med vekslende hell av mesterbedriften Lund.

Alle balkonger i 30A og 30B ble vasket. Videre ble alle balkonger mot bakgården i 32A og 32B vasket. Enkelte balkongrekker på baksiden av 32A og 32B ble imidlertid utelatt. Dette skyldes at det må settes opp eget stillas, da disse balkongene ikke er tilgjengelige med lift. Det må overlates til nytt styre å ta stilling til om vask også skal gjennomføres for disse balkongene.

Oversikt over vedlikehold

Styret har i perioden arbeidet med å systematisere og dokumentere både gjennomført og planlagt vedlikehold i OBOS sin modul for vedlikehold og bærekraft. Ved å legge inn sameiets historikk og fremtidige behov, har vi etablert en digital vedlikeholdsplan som gir god oversikt over utførte tiltak og kommende vedlikeholdsbehov. Dette sikrer en strukturert oppfølging og langsiktige prioriteringer for både nåværende og fremtidige styrer. Arbeidet med planen er en løpende oppgave som styret anbefaler at videreføres i årene som kommer.

Videreutvikling av styreprosesser og kunnskapsforvaltning

Styret har fortsatt arbeid med å videreutvikle og systematisere rutiner for det løpende styrearbeidet. Et sentralt fokusområde har vært utvidelse av styrehåndboken. Håndboken fungerer som et styreinternt arbeidsverktøy og inneholder informasjon om sameiets drift, tekniske installasjoner og praktiske rutiner. Den ivaretar viktig erfaringsbasert kunnskap som styret har opparbeidet over tid, og bidrar til kontinuitet ved styreskifter. På denne måten sikrer vi at nødvendig kompetanse forvaltes og videreføres til nye styremedlemmer.

Mobilnøkkel

Styret har fått installert OBOS Mobilnøkkel (Unloc) på flere dører i sameiet. Tiltaket gir seksjonseierne mer fleksibel tilgang til fellesarealer, tilsvarende bruken av fysisk nøkkelbrikke, og bidrar til en mer moderne adgangsløsning i sameiet.

Sykkelparkering

Sykkelparkering ble ryddet opp og nesten 20 forlatte sykler ble fjernet. Styret observerer at flere av de gjenværende syklene er uten luft i dekkene, og minner om at sykkelparkeringen er ment for sykler som er i bruk.

Sandkasse

Styret kjøpte inn en ny sandkasse til bakgården høsten 2025. Bakgrunnen var sammensatt: den tidligere sandkassen var gammel og hadde behov for fornyelse. I tillegg var plasseringen svært tett på terrasse og vindusflater til noen av leilighetene. Dette førte til uheldige situasjoner knyttet til støy, sand på beboeres areal, samt at barn og voksne i lek oppholdt seg helt inntil privat boareal. Styret vurderte derfor at både hensynet til bomiljø, trivsel og avgrensning mellom fellesareal og private soner tilsa at sandkassen burde flyttes.

Ny plassering gir bedre plass rundt lekeområdet og mindre belastning på enkeltbeboere, samtidig som området er bedre egnet for opphold for barnefamilier.

Sandkassen som ble satt inn er en midlertidig løsning. Styret følger med på kvalitet og holdbarhet, og planen er å vurdere en mer solid og varig modell. Dersom erfaringene tilsier det, kan anskaffelse av en sandkasse av høyere kvalitet bli aktuelt i 2026.

I forbindelse med arbeidet ble det arrangert dugnad for å tømme og demontere den gamle sandkassen, samt klargjøre nytt område og sette opp den nye. Styret takker alle beboere som bidro til gjennomføringen.

SAMEIET KAVALEREN
ORG.NR. 919927593, KLIENTNR. 7510

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 282 268	5 487 596	6 269 000	6 433 000
Ladeinntekter elbil		0	0	50 000	50 000
Andre inntekter	3	112 930	69 887	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 395 198**	**5 557 483**	**6 319 000**	**6 483 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-16 249	-12 063	-16 640	-17 139
Forretningsførerhonorar		-215 778	-205 918	-217 350	-227 131
Konsulenthonorar		-3 446	-26 865	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	7	-1 876 045	-1 299 852	-1 385 400	-1 397 412
Forsikringer		-342 306	-269 579	-374 400	-419 328
Kommunale avgifter	8	-1 661 017	-1 577 881	-1 807 800	-1 898 501
Energi/fyring	9	-1 061 020	-1 139 527	-1 365 000	-1 365 000
TV-anlegg/bredbånd		-358 981	-369 485	-382 720	-318 384
Andre driftskostnader	10	-413 685	-408 167	-389 920	-398 098
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 290 826**	**-5 651 637**	**-6 309 230**	**-6 410 992**
DRIFTSRESULTAT		**104 372**	**-94 155**	**9 770**	**72 008**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 203	65 157	0	0
Finanskostnader		0	-269	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**62 203**	**64 888**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**166 575**	**-29 267**	**9 770**	**72 008**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-29 267		
Til opptjent egenkapital:		166 575	0		

Document ID 09222115557572213190

SAMEIET KAVALEREN
ORG.NR. 919927593, KLIENTNR. 7510

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 262	5 628
Forskuddsbetalte kostnader		72 954	88 292
Driftskonto OBOS-banken		686 987	874 897
Sparekonto OBOS-banken		1 714 114	1 656 342
SUM OMLØPSMIDLER		**2 490 318**	**2 625 159**
SUM EIENDELER		**2 490 318**	**2 625 159**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	2 085 679	1 919 103
SUM EGENKAPITAL		**2 085 679**	**1 919 103**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		199 172	161 361
Leverandørgjeld		205 467	544 694
SUM KORTSIKTIG GJELD		**404 639**	**706 055**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 490 318**	**2 625 159**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Sameiet Kavaleren

Kent Are Varmedal Christian Lid Ole Bjørn Sundsdal

Tuire Helena Toivola Simay Leblebicioglu

Document ID 09222115557572213190

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 434 605
Bredbånd	325 422
TV	46 719
Garasje	475 523
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 282 268**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	4 700
Utleie	49 250
Refusjon/viderefakturering	58 980
SUM ANDRE INNTEKTER	**112 930**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 125

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 249
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 249**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-486 872
Drift/vedlikehold VVS	-144 095
Drift/vedlikehold elektro	-143 904
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 495
Drift/vedlikehold heisanlegg	-184 031
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 796
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-159 816
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 529
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-599 795
Kostnader dugnader	-1 712
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 876 045**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 146 453
Renovasjonsgebyr	-514 564
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 661 017**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-242 651
Fjernvarme	-818 368
SUM ENERGI / FYRING	**-1 061 020**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 522
Annet driftsmateriale	-4 721
Vaktmestertjenester	-200 964
Vakthold	-15 294
Renhold ved firmaer	-116 226
Andre driftskostnader	-31 037

Document ID 09222115557572213190

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 125
Kontingenter	-6 450
Bank- og kortgebyr	-6 365
Øreavrunding	209
Velferdskostnader	-10 678
Tap på fordringer	-13
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-413 685**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 288
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 772
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 143
SUM FINANSINNTEKTER	**62 203**

NOTE 12
EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital tidligere år , t.o.m.2018			1 651 069
	31.12.2024	Resultat 2025	
Egenkapital bolig	649 178	28 284	677 462
Egenkapital næring	-381 144	138 291	-242 853
SUM EGENKAPITAL		**166 575**	**2 085 678**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Document ID 09222115557572213190

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KAVALEREN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KAVALEREN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FEXUE-4BY5B-BYZ3E-6YUMD-45X6V-PEOCI

Vedlegg 3 til sak 5. Uteområdet bakkeplan



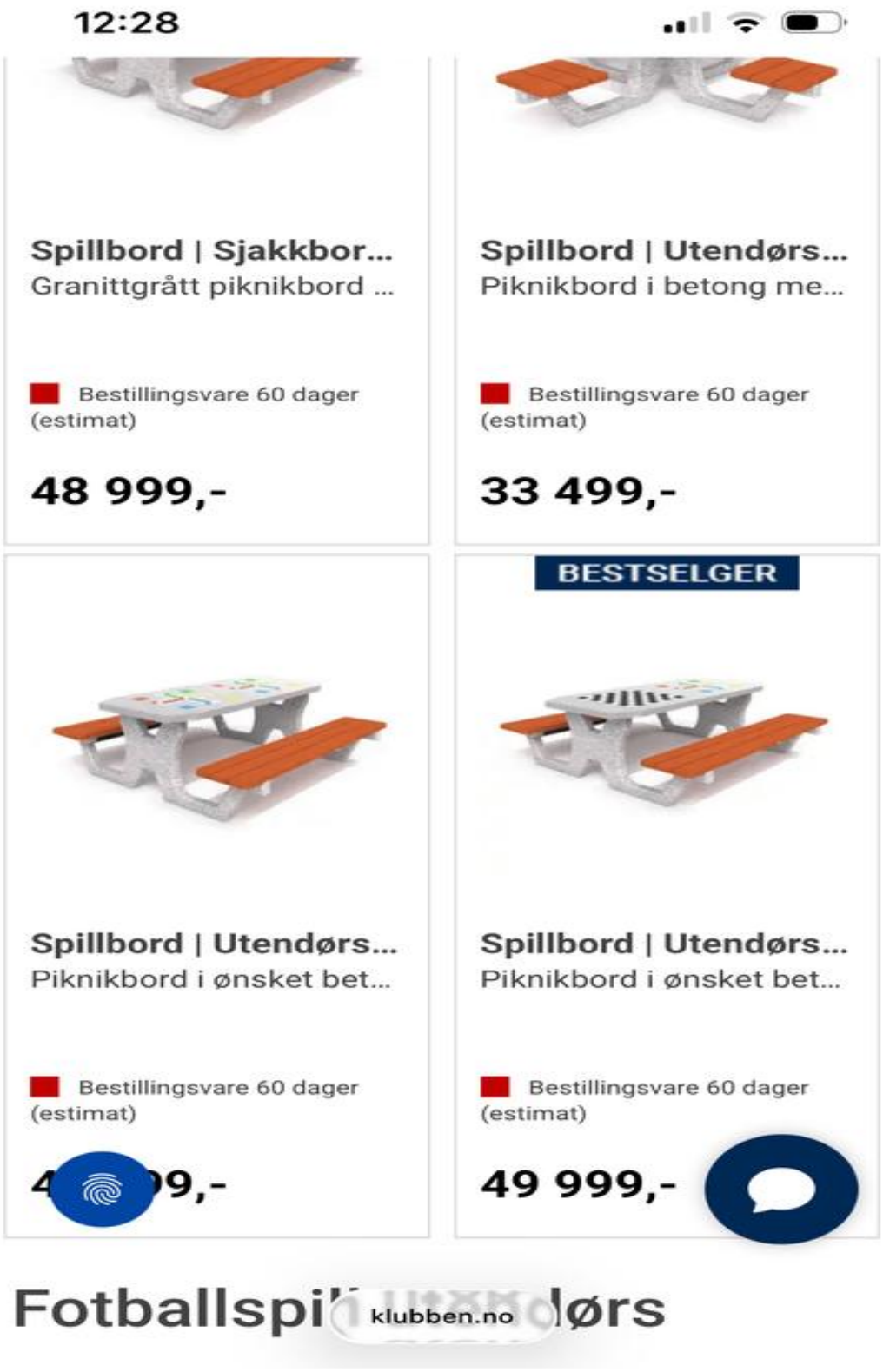
Vedlegg 4 til sak 5. Uteområdet bakkeplan



Vedlegg 5 til sak 5. Uteområdet bakkeplan



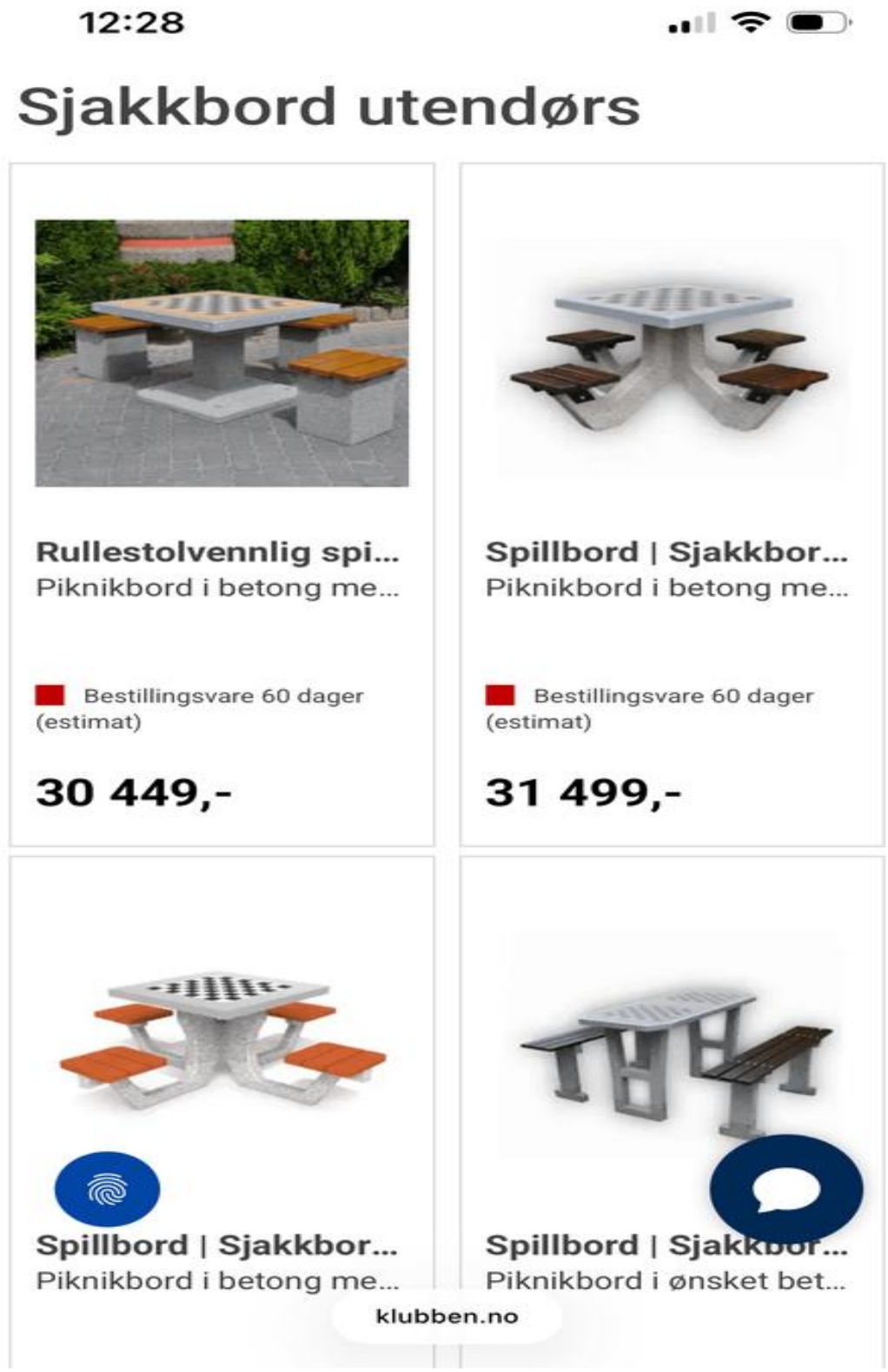
Vedlegg 6 til sak 5. Uteområdet bakkeplan



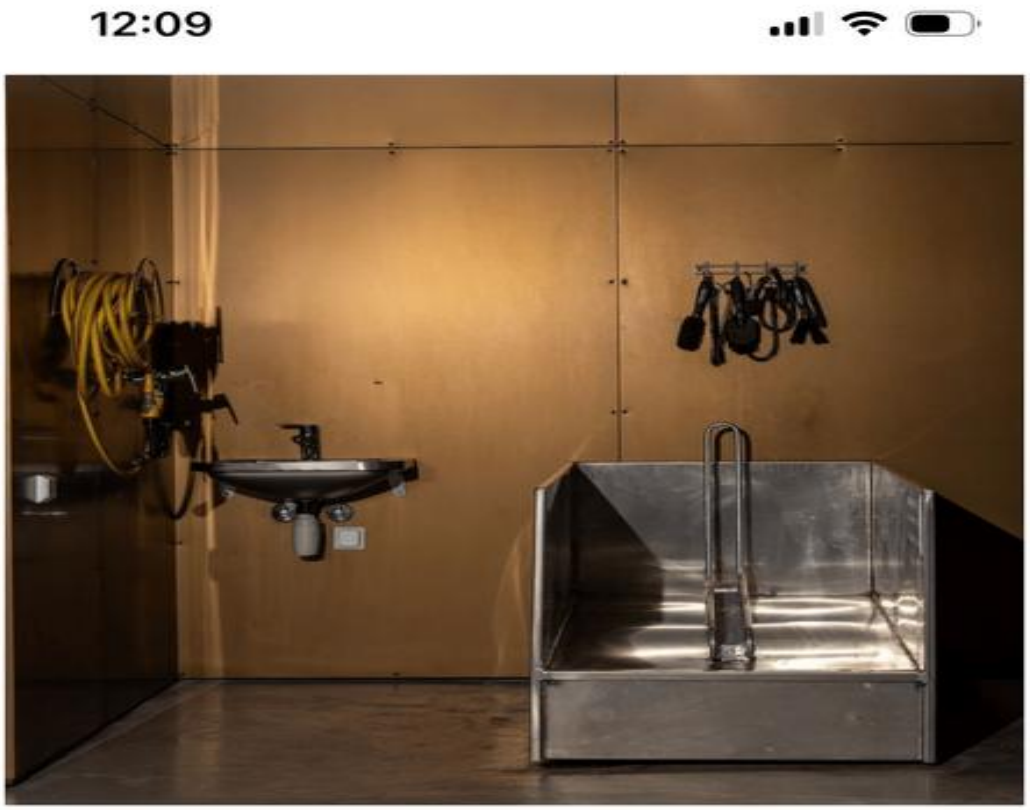
Vedlegg 7 til sak 5. Uteområdet bakkeplan



Vedlegg 8 til sak 5. Uteområdet bakkeplan



Vedlegg 9 til sak 7. Sykkelvask/ slange





Sykkelvask Professional Edition

43.750,–

Legg i handlekurv

sykkelvask.no

Rask levering

INNSTILLING FRA VALGKOMITÉEN I SAMEIET KAVALEREN
17.03.2026

Dagens styre:
Ett år igjen av to-årsperiode:
- Tuire Helena Toivola
- Simay Leblebicioglu

Fullført to-årsperiode:
- Kent Are Varmedal (Leder)
- Christian Lid
- Ole Bjørn Sundsdal

Varamedlemmer - Begge ble valgt for ett år i fjor:
- Kristin Halaas
- Eivind Samseth

Vi i Kavaleren er heldige som har et godt drevet sameie. Dette skyldes naturligvis at alle beboerne bidrar til et godt bomiljø, men også at vi har et velfungerende og engasjert styre.

Kent, Christian og Ole Bjørn har alle meldt at de ikke ønsker eller kan fortsette sine verv, og vi takker dem masse for all nedlagt innsats og for godt utført arbeid over flere år.

Valgkomitéen (Espen Tidemann Jørgensen og Erik Bjartnes) har i forkant av årsmøtet søkt etter styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer for kommende periode.Vi har gjennomført samtaler med alle nåværende styremedlemmer og jobbet med å identifisere nye kandidater. Vi har lagt vekt på å finne personer med gode samarbeidsevner som evner å sette seg inn i ukjente problemstillinger og å ta helhetsansvar for gjennomføring. Vi har også forsøkt å dekke kompetansegapet etterlatt av tre erfarne styremedlemmer.

Det var ikke så mange som meldte sin interesse for å delta i styret ved første henvisning, men vi har heldigvis fått mange gode innspill på kandidater fra beboere, og de vi har kontaktet har sett på det som positivt og vært imøtekommende. Så fortsett å komme med forslag til kommende år.

Valgkomiteen har valgt å innstille følgende kandidater til styret for kommende periode:

Valgkomiteens innstilling

- **Ole Einar Nesheim:** Styreleder, velges for to år
    - *Ole Einar i 30A var styreleder i Kavaleren i flere år og kommer tilbake etter to års pause.*

- **Anders Vinjar:** Styremedlem, velges for to år
    - *Anders' beskrivelse av seg selv: 62 år. Arbeider som komponist. Flytta inn i Fjellgata 30B i 2024. Glad i friluftsliv til lands og til vanns, elsker takterrassene her. Gleder meg til å bidra sammen med andre i styret.*

- **Henrik Bøhler:** Styremedlem, velges for to år
    - *Henriks beskrivelse av seg selv: 31 år, bodd i 32B siden julen 2018. Driver et eventselskap i Oslo med kontorer like ved Carl Berner. Opptatt av å passe på våre felles verdier her i Kavaleren, men også å spare penger der vi kan.*

- **Eivind Samseth:** Varamedlem, velges for ett år
    - *Eivinds beskrivelse av seg selv: Flyttet inn i 30A i fjor høst med samboer og nyfødt datter. Jobber i en startup på kraftmarkedsanalyse, tidligere i konsulentselskap før det.*

- **Jenny Dåsvatn:** Varamedlem, velges for ett år
    - *Jennys beskrivelse av seg selv: Flyttet inn i Kavaleren 32A sammen med min mann når bygget stod ferdig. Har to barn i tidlig skolealder. Liker å sykle og være ute! Er opptatt av godt naboskap og en hyggelig atmosfære i borettslaget.*

Dersom årsmøtet stemmer for hele valgkomitéens innstilling vil styret se slik ut:

- Ole Einar Nesheim - 30A - styreleder
- Tuire Helena Toivola - 30A - styremedlem
- Simay Leblebicioglu - 32B - styremedlem
- Anders Vinjar - 30B - styremedlem
- Henrik Bøhler- 32B - styremedlem

Varamedlemmer:
- Eivind Samseth - 30A - Velges for 1 år
- Jenny Dåsvatn - 32A - Velges for 1 år

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KAVALEREN

Organisasjonsnummer: 919927593
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 12:15 til 17. april kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 71.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Henning Rekdal Nielsen og Joakim Vedeler er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og regnskap ligger vedlagt

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås videreført på kr 300 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 300 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Uteområdet bakkeplan

Fremmet av: Jenny Dåsvatn

Uteområdet i borettslaget gir lite rom for sosialisering. Det er få plasser å sitte, det er lite leker for barn, men det er stor plass med mye potensiale.

Borettslaget vil bestandig ha beboere i forskjellige aldre og livssituasjoner. Vi bør utnytte området for barn, voksne latter og lek.

Borettslaget nedenfor vårt har soner, dette kunne vært noe for sameiet.

Styrets innstilling
Styret tenker dette er en god ide, men at det krever litt utredning for å finne møbler og pris. Styret ønsker muligheten til å sette ned en komite for å jobbe med saken, og jobbe med budsjett.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
-Sittegrupper fordelt på grøntområdene. Trenger ikke være noe stort.
-Utendørsspill.
-dobbelsolseng/stol
-pingpong bord
- grill
Legger ved noen bilder som eksempler.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag: Styret setter ned en komite som ser på mulige løsninger. Styret setter økonomiske rammer innenfor budsjettet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
Støtter ingen av forslagene

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **2**
Antall stemmer for vedtak 2: **44**
Antall stemmer for vedtak 3: **19**

Antall blanke stemmer: 6
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Steinsatt avgrensning

Fremmet av: May-Britt Berg Johansen

Ser at om det ikke markeres en avgrensning mellom asfalt og gress fra søppelnedkast bort til oppgang 32A vil det bli mye kjøring rundt bommen. Det blir vanskelig å holde plenen pen. Vet at forslaget ble nedstemt i fjor, men mener dette er viktig for å opprettholde vedlikehold

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke å utføre denne endringen slik som foreslått i 2025, på det tidspunktet var prislappen på rundt 300 000 kr. Vi foreslår at styret ser på å enten flytte bommen eller sette opp en benk, blomsterkasse eller stein mellom bommen og buskene for å unngå at man kjører rundt bommen og ødelegger gresset.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Avgrensning mellom plen og asfalt fra søppelnedkast mot oppgang 32A

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag: Styret ser på muligheten til å enten flytte bommen eller sette opp en benk, blomsterkasse eller stein mellom bommen og buskene

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
Støtter ingen av forslagene

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: 1
Antall stemmer for vedtak 2: 55
Antall stemmer for vedtak 3: 7
Antall blanke stemmer: 8
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Sykkelvask/ slange

Fremmet av: Jenny Dåsvatn

Ønskelig med sykkelvask, område hvor man kan vaske sykkelen. Både sommer og vinter.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag: slange til vask på utsiden av garasjeporten.

En sykkelvask som kan stå på innsiden av sykkelkjelleren hvor det er uttak til vann. Legger ved bilde som eksempel.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra styret: Styret skaffer slange og oppheng til denne inne i sykkelboden.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
Støtter ingen av forslagene

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **50**
Antall stemmer for vedtak 3: **8**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Hensetting av søppel

Fremmet av: Emilie Isager Howe

Tiltak for å hindre hensetting av søppel ved glass-/metallcontainer.

Styrets innstilling
Styret er positiv til å se på hvilke alternativer vi har.

Forslag til vedtak:
Etablere beplantning, tydeligere skilting eller andre tiltak som hindrer hensetting av søppel ved container.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ole Einar Nesheim (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Einar Nesheim

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Henrik Bøhler (60 stemmer)
Anders Vinjar (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Bøhler
Anders Vinjar

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jenny Dåsvatn (55 stemmer)
Eivind Samseth (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jenny Dåsvatn
Eivind Samseth

10. Valg av Valgkomité

Valgkomiteen innstiller på styremedlemmer til sameiets årsmøter.

Innstilling

Styret har i år valgt å innstille på tre personer til valgkomiteen, dette for å fordele arbeidet litt mer og kunne få inn flere innspill til styrevalget.

Komitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Bjartnes (59 stemmer)
Espen T Jørgensen (59 stemmer)
Sverre Olav Øyo (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erik Bjartnes
Espen T Jørgensen
Sverre Olav Øyo

Protokollen er signert digitalt av : Kent Are Varmedal /s/, Henning Rekdal Nielsen /s/ og Joakim Vedeler /s/

Husordensregler for sameiet Kavaleren

Vedtatt av styret 17.03.2021 Husordensregler må vedtas av årsmøtet ihht Vedtektenes §5.

Sist endret på årsmøte 08.04.2021.

1. Innledning

1.1 Husordensreglene gjelder for alle sameiere, hustandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens seksjon, herunder eventuelle leietakere.

1.2 Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Ved utleie skal eier bekrefte at leietaker er gjort kjent med husordensreglene, og brannrutiner.

1.3 Henvendelser til styret om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet i minnelighet mellom beboerne.

1.4 Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet (sameiermøtet) med alminnelig flertall.

1.5 Gjentatte brudd på ordensreglene er et mislighold som i ytterste konsekvens kan føre til tvangssalg.

2. Ro og orden

2.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at man ikke er til sjenanse for andre.

2.2 Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål.

2.3 Bruk av TV, stereoanlegg og andre støykilder må ikke sjenere naboene. Det skal være ro i fellesarealer og leilighetene inklusiv private balkonger til følgende tider:

Hverdager: *mellom* 23.00 og 07.00

Helligdager: *mellom* 23.00 og 10.00

2.4 Oppussing, flytting og reparasjoner skal bare forekomme innenfor disse tidene:

Hverdager: 07.00 til 19.00

Helger og helligdager: 10.00 til 19.00

2.5 Spesielt støyende situasjoner (fester, oppussing o.l.) skal varsles til andre naboer med oppslag i oppgangen eller i andre kommunikasjonskanaler.

2.6 *Røyking på egen balkong er ikke tillatt mellom kl 23.00 til 07.00*

3. Fellesareal

3.1 Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

3.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, kjøreport, dør til garasjeanlegget fra øvre fellesareal og dør til sykkeloppbevaringsrom). Armer til dørpumper må ikke frakoples.

3.3 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- og utkjøring fra garasjen.

3.4 Takterrasse og felles uteområde kan benyttes fritt av sameiets beboere, så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

3.5 På uteområder, fellesterrassen, i trapper, i fellesganger og utenfor bodene skal det ikke hensettes møbler eller noen form for lagring av gjenstander. Det er ikke tillat å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Det er ikke lov å sette fra seg klær, skotøy, barnevogner eller leketøy i fellesarealer. Dette av hensyn til renhold og kravet om uhindret adkomst til rømningsveier.

3.6 Barnevogner plasseres i egen boenhet eller bod.

3.7 Sykler skal plasseres i sykkelbodene eller sykkelstativene.

3.8 Sameiets boder i tilknytning til fellesterrassene skal kun benyttes til møbler og lignende som tilhører sameiet.

3.9 Beboerne er forpliktet til å følge sameiets standard for skilt til postkasse og ringetablå.

3.10 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelsjaktene. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

3.11 Det er forbudt å røyke i på takterrassene, inngangspartiene, lekeområder for barn og i garasjen.

3.12 Beplantningen på fellesarealer skal kun skje med styrets godkjenning.

3.13 Det er ikke tillatt å bruke fellesarealene som hundetoalett.

4. Balkonger og fasader

4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket.

4.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring og snørydding av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.

4.3 Grilling er tillatt, men vis hensyn med tanke på lukt og røyk. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.4 Det er ikke tillatt å sette opp markiser, levegger, boder eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre det er godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

4.5 Balkonger og terrasser skal ikke være lagringsplass for interiør, bygningsmateriell, søppel etc.

4.6 Uten skriftlig samtykke fra styret har ikke seksjonseierne rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner. Ved alle endringer som påvirker fasaden eller byggets utseende, må det søkes styret i forkant. Dette gleder bla. maling, antenner, skilt, flaggstenger, markiser, etc.

5. Heiser

5.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer må unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.

5.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med langvarig blokkering av døren. Man sørger for å få sakene fort ut av heisen så også andre kan bruke den.

6. Leiligheter

6.1 Ventilasjonsluker må ikke tettes eller blokkeres. Det er ikke tillatt å modifisere eller endre på det ventilasjonsanlegget som er installert uten styrets samtykke.

6.2 Vedtektenes § 8 omtaler for øvrig den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

7. Garasje og parkering

7.1 Garasjeanlegget i de 2 nederste etasjene i Kavaleren består av 94 parkeringsplasser for sameierne i Kavaleren og 27 parkeringsplasser for sameierne i sameiet Meieriet i nabobygget. Det er etablert 2 sameier for disse med egne vedtekter og ordensregler, henholdsvis «Kavaleren Garasjesameie» og «Meieriet Garasjesameie».

7.2 Samtlige beboere i Kavaleren har tilgang til garasjeanlegget, men parkering er kun for de som har kjøpt og fått tilvist parkeringsplass.

7.3 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

7.4 Brikker for åpning av garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet brikke må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.

7.5 All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade

unødig forvoldes. Kjøring i tunet må unngås. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

7.6 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kano oppbevares i garasjen. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander. Elsykler kan likevel parkeres på egen parkeringsplass. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel.

7.7 Det er ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom.

7.8 Unødig opphold i garasjeanlegget er ikke tillatt.

7.9 Lading av elbiler eller ladbar motorvogn skjer etter egne retningslinjer.

7.10 Feilparkerte kjøretøy og elsykler kan bli fjernet etter privatrettslige regler for eiers regning og risiko.

7.11 Sameiets interne veier skal til en hver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.

8. Kjellerboder

8.1 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i kjellerbodene.

9. Dyrehold

9.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

9.2 Dyreholdet må godkjennes av styret.

9.3 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

9.4 Beboere med ansvar for hund eller katt plikter å fjerne dens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete poter og hår m.v. i oppgangene.

9.5 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

VEDTEKTER
for
Sameiet Kavaleren

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Sist endret på årsmøte 08.04.2021

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Kavaleren er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 227, bnr. 91 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 27 februar 2017 med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 134 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 2 næringsseksjoner for parkering. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. For boligseksjonene bygger sameiebrøkene hoveddelens bruksareal, eksklusive balkonger, markterrasser og evt. tilleggsareal i grunn. For næringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler.

Dælenenggaten 20, gnr. 227 bnr. 572 skal ha bruksrett til 27 plasser til biloppstilling på Fjellgata 30, gnr. 227 bnr. 91 snr. 135, samt bruksrett til kjørbar atkomstvei frem til disse i henhold til tinglyst erklæring av 27.05.2008. Eiere og brukere av snr. 135 får også adkomst til biloppstillingsplassene via trappetårn på tunet. Ved dokumentert behov, skal eier/leier av p-plass få benytte heis i oppgang. Biloppstillingsplassene er samlet i seksjon nr. 135 (næring). Parkeringsplassene blir fysisk oppmerket iht. de krav som Oslo kommune/Kartverket stiller.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie, unntatt næringsseksjon nr. 135, jf. § 22. Overføring av eierrett kan dog ikke skje til juridiske personer. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker før overtakelse/innflytting.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jf. eierseksjonsloven § 24 (7).

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Parkering av alle typer kjøretøy er forbudt utenom oppmerkede plasser, med unntak for av- og pålessing. Feilparkerte kjøretøy kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning uten videre varsel.

§ 5
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Eierne av seksjonene er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom, som måtte oppstå i ettertid som følge av arbeider på fasade. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Alt arbeid, også i egen seksjon, som krever samsvarserklæring i henhold til regler og forskrifter, skal utføres av autoriserte fagfolk. Samsvarserklæring, der det er aktuelt, må kunne fremvises på forespørsel.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

7.1 Generelt
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av årsmøtet.

7. 2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr. 135 og 136
Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i to næringsseksjoner nr. 135 og 136. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 135, 136 og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 135 og 136 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

a) Kostnader i forbindelse med innkjøringen fra Gøteborggata og frem til garasjeport.
b) Garasjeportanlegget og dets styring.
c) Manøvreringsareal i garasjekjeller.
d) Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
e) Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
f) Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
g) Nødvendige forsikringer.
h) Vedlikeholdskostnader for bruk av trappetårn

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonene skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. § 20 og 21.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet, og kontakte eget forsikringsselskap/skadedyrsfirma for iverksettelse av tiltak.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av takterrasser, balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dersom det oppstår skader på fellesareal i forbindelse med innbrudd, hærverk o.l. på en leilighet, skal skaden først søkes dekket på seksjonseierens egen forsikring. Dersom sameiets forsikring benyttes, skal seksjonseieren som hovedregel selv dekke egenandelen.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, jf. eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som i eierseksjonsloven §§ 35 og 36.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, nestleder og ett til tre medlemmer, samt ett eller flere varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det år tjenestetiden utløper.

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. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal 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. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter tredje ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet, jf. tredje ledd første punktum.

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

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

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Eierne av snr 135 og 136 må peke ut en representant eller fullmektig som møter på vegne av seksjonen/e.

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.

§ 14
Årsmøtets vedtak

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme, næringsseksjon 135 har 1 stemme og næringsseksjon 136 har 4 stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsrmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for å kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.
- Oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Snr 135 og 136 har kun stemmerett i saker som direkte angår parkeringskjelleren Stemmene for seksjonene 135 og 136 skal avgis samlet av den eller de eierne av seksjonene har utpekt som sin/e fullmektig/er eller representant/er, jf. § 13, 9. ledd.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

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

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 20
Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr. 135 og 136

Parkeringskjeller består av 121 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som for seksjonseiere i Sameiet Kavaleren utgjør 1/94 av snr. 136 og for seksjonseiere i Sameiet Meieriet Oslo utgjør 1/27 av seksjonsnummer 135.

Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.
Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

§ 21
Spesielle bestemmelser vedr. næringsseksjon nr. 136

For næringsseksjon nr. 136, Kavaleren Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Sameiet Kavaleren skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 136, med mindre Kavaleren Garasjesameie velger sitt eget styre.

§ 22
Spesielle bestemmelser vedr. næringsseksjon nr. 135

For næringsseksjon nr. 135, Meieriet Oslo Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Sameiet Kavaleren skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 135, med mindre Meieriet Oslo Garasjesameie velger sitt eget styre.

Eiere og brukere av snr. 135 som ikke bor i Sameiet Kavaleren, har ikke adgang til boligdelen av bygningen (etasjene over garasjekjeller, bodarealene, trapperom og øvrige tekniske rom), med unntak ved rømming.

§ 23
Bestemmelser vedr. kameraovervåkning

Som et sikkerhetstiltak for å skape trygghet, ble det i ekstraordinært årsmøte 04.12.2018 vedtatt å installere kameraovervåking i de 4 inngangspartiene samt i inngangsområdet ved garasjeport og inngang til sykkelparkeringen. Dette er gjort i overensstemmelse med regler og forskrifter for slike installasjoner, og driftes av tredjepart iht. til disse.

ooOoo

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

Kavaleren Garasjesameie

Fastsatt av utbygger JM Norge AS i forbindelse med første gangs salg av p-plasser.
Sist endret i årsmøtet 08.04.2021

Gnr. 227, bnr. 91, snr. 136, i Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Kavaleren Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen Gnr. 227, bnr. 91, snr. 136, i Oslo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i Sameiet Kavaleren.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/94.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 136, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Feilparkerte kjøretøy kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning.

Ved varslet arbeid i garasjeanlegg, må alle kjøretøy være fjernet innen varslet frist. Eier av p-plass er ansvarlig for at dette blir gjort. Kjøretøy som ikke er fjernet når arbeid skal starte, kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning dersom varselet er gitt med minimum 1 ukes frist. Eventuelt gebyr ilegges eier av p-plass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr. 136 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Kavaleren sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Kavaleren eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Sameiet Kavaleren pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon, ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Sameiet Kavaleren.

7.2 Utleie av p-plass

Plassene kan leies ut, men boligseksjonseierne i sameiet skal ha fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår.

7.3 Strøm

Eiere av parkeringsplass med el-billader, belastes forbruk etter retningslinjer fastsatt av styret i Sameiet Kavaleren.

7.4 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning.

§ 10
Styret

Styret i Sameiet Kavaleren skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 136 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Sameiet Kavaleren.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Sameiet Kavaleren kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel. Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring, jf. § 19,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
f) renhold av fellesarealer
g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også § 7 og § 21 i vedtektene for Sameiet Kavaleren. Sameiet Kavaleren skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr. 136) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr. 136).

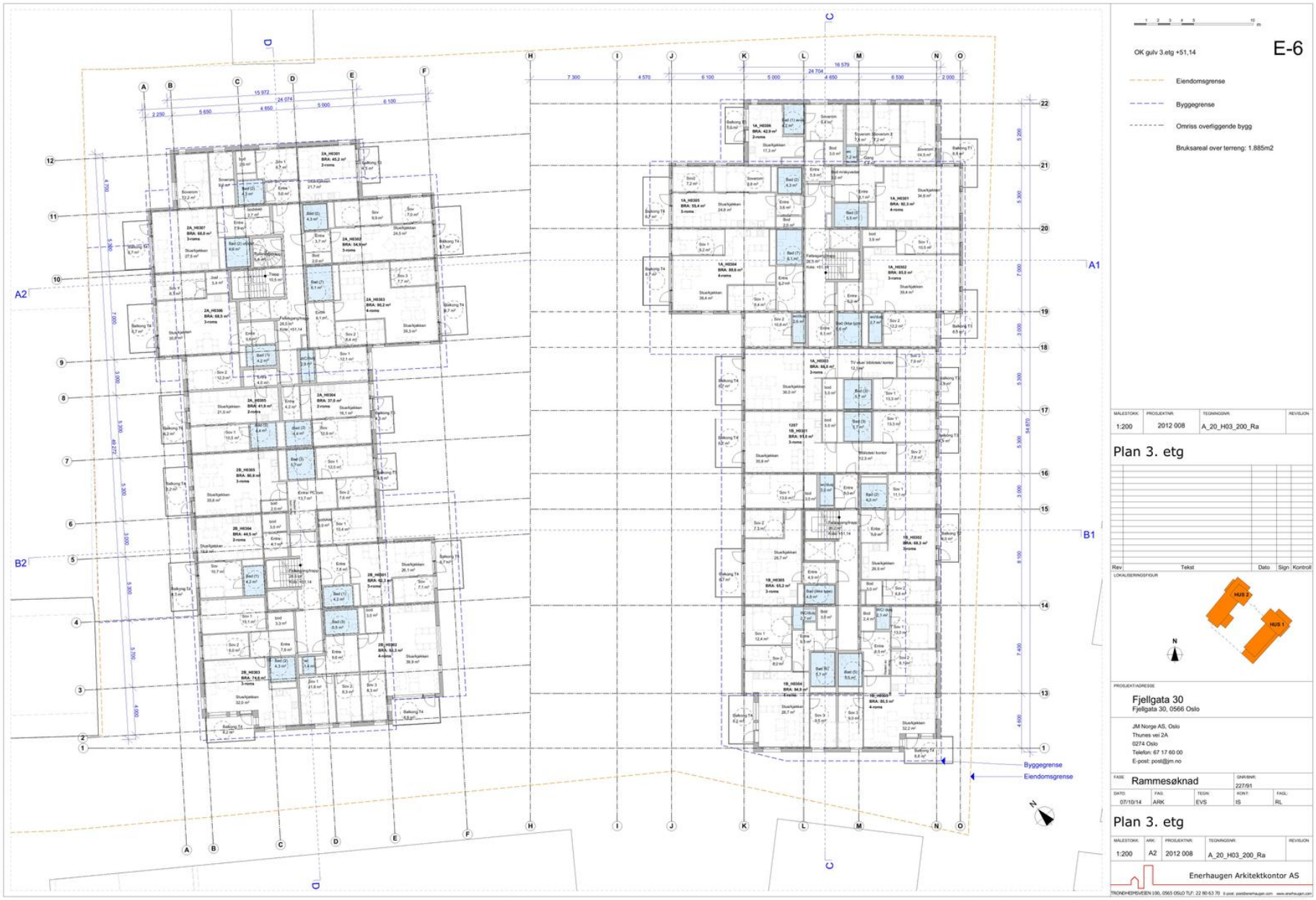
Kavaleren Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Kavaleren.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo



E-6

OK gulv 3.etg +51,14

Eiendomsgrense

Byggegrense

Omriss overliggende bygg

Bruksareal over terreng: 1.885m2

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:200	2012 008	A_20_H03_200_Ra	

Plan 3. etg

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKTADRESSE

Fjellgata 30
Fjellgata 30, 0566 Oslo

JM Norge AS, Oslo
Thunes vei 2A
0274 Oslo
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

FASE	GNR/BNR.
Rammesøknad	227/91

DATO:	FAG:	TEGN:	KONT:	FAGL:
07/10/14	ARK	EVS	IS	RL

Plan 3. etg

MÅLESTOKK	ARK.	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:200	A2	2012 008	A_20_H03_200_Ra	

Enerhaugen Arkitektkontor AS
TRONDHEIMSVEIEN 100, 0565 OSLO TLF: 22 80 63 70 E-post: post@enerhaugen.com www.enerhaugen.com

Copyright 2013 - JM Norge AS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 27.06.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201413521-62 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ingrid Abrahamsen Kjærås | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FJELLGATA 30 A - 32 B	Eiendom:	227/91/0/0
Tiltakshaver:	FJELLGATA 30 KS	Adresse:	c/o Eiendomsplan Management AS, Thunes vei 2, 0274 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Fjellgata 30 A - 32 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Fjellgata 30 A – 32 B mottatt 06.06.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201413521			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	L-00.02	06.10.2014	1/38
Plan 1.etasje	A_20_H01_200_Ra	07.10.2014	1/46
Plan 2.etasje	A_20_H02_200_Ra	07.10.2014	1/47
Plan 3.etasje	A_20_H03_200_Ra	07.10.2014	1/48
Plan 4.etasje	A_20_H04_200_Ra	07.10.2014	1/49
Plan 6.etasje	A_20_H06_200_Ra	07.10.2014	1/51
Plan tak	A_20_T01_200_Ra	07.10.2014	1/52
Perspektiv	A_90_AB.01_Ra	22.09.2014	1/62
Snitt A og B	A_40_AB_AogB_200_Ra	03.12.2014	7/16
Snitt C og D	A_40_AB_CogD_200_Ra	03.12.2014	7/17
Snitt TA, TB og TC	A_40_AB.01_500_Ra	19.12.2014	7/18
Snitt TD og TE	A_40_AB.02_500_Ra	19.12.2014	7/19
Forhager	A_40_Forhager_100_Ra	19.12.2014	7/20

Situasjonsplan	A10_AB_1000_Ra	22.01.2015	12/2
Utomhusplan Rev. A	L-01.01	22.01.2015	12/3
Plan underetasje 1	A_20_U01_200_Ra	30.01.2015	13/3
Plan underetasje 2	A_20_U02_200_Ra	30.01.2015	13/4
Plan underetasje 3	A_20_K01_200_Ra	30.01.2015	13/5
Fasade nordøst og sørvest - hus 1	A_45_A.Nø-Sv_200_Ra	30.01.2015	13/7
Fasade nordvest og sørøst - hus 2	A_45_A.Nv-Sø_200_Ra	30.01.2015	13/8
Fasade nordøst og sørvest - hus 2	A_45_A.Nø-Sv_200_Ra	30.01.2015	13/9
Illustrasjon - reguleringshøyder		30.01.2015	13/10
Fasade nordvest og sørøst - hus 1	A_45_A.Nv-Sø_200_Ra	22.10.2015	36/5
Plan 5. etasje	A_20_H05_200_Ra	03.11.2015	40/2
Utomhusplan takhager	L-01.A02	20.04.2017	61/2

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering <og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

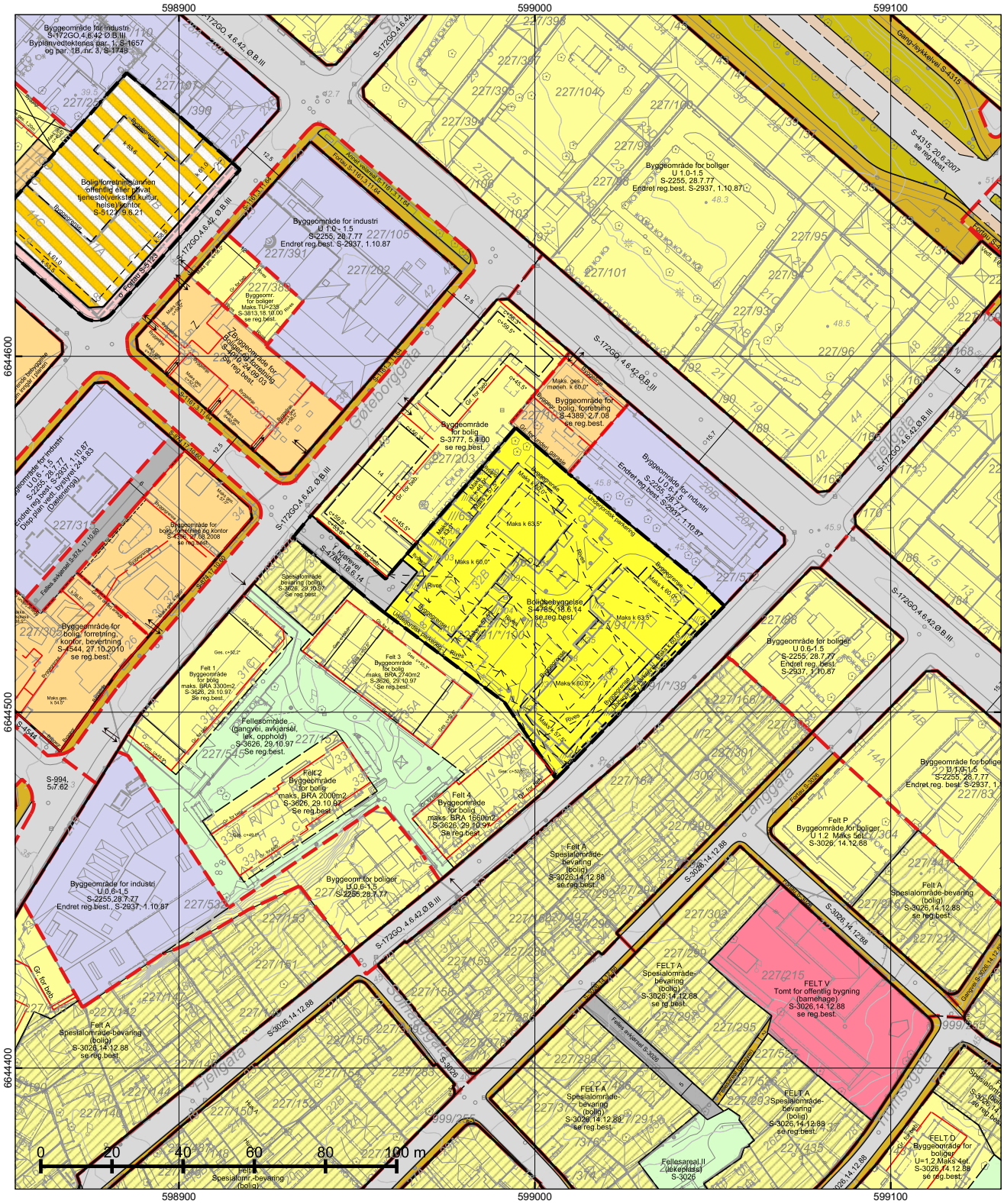
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.06.2018 av:

Ingrid Abrahamsen Kjærås - saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder

Kopi til:
FJELLGATA 30 KS, c/o Eiendomsplan Management AS, Thunes vei 2, 0274 OSLO, edmund.ekeland@jm.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2026
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

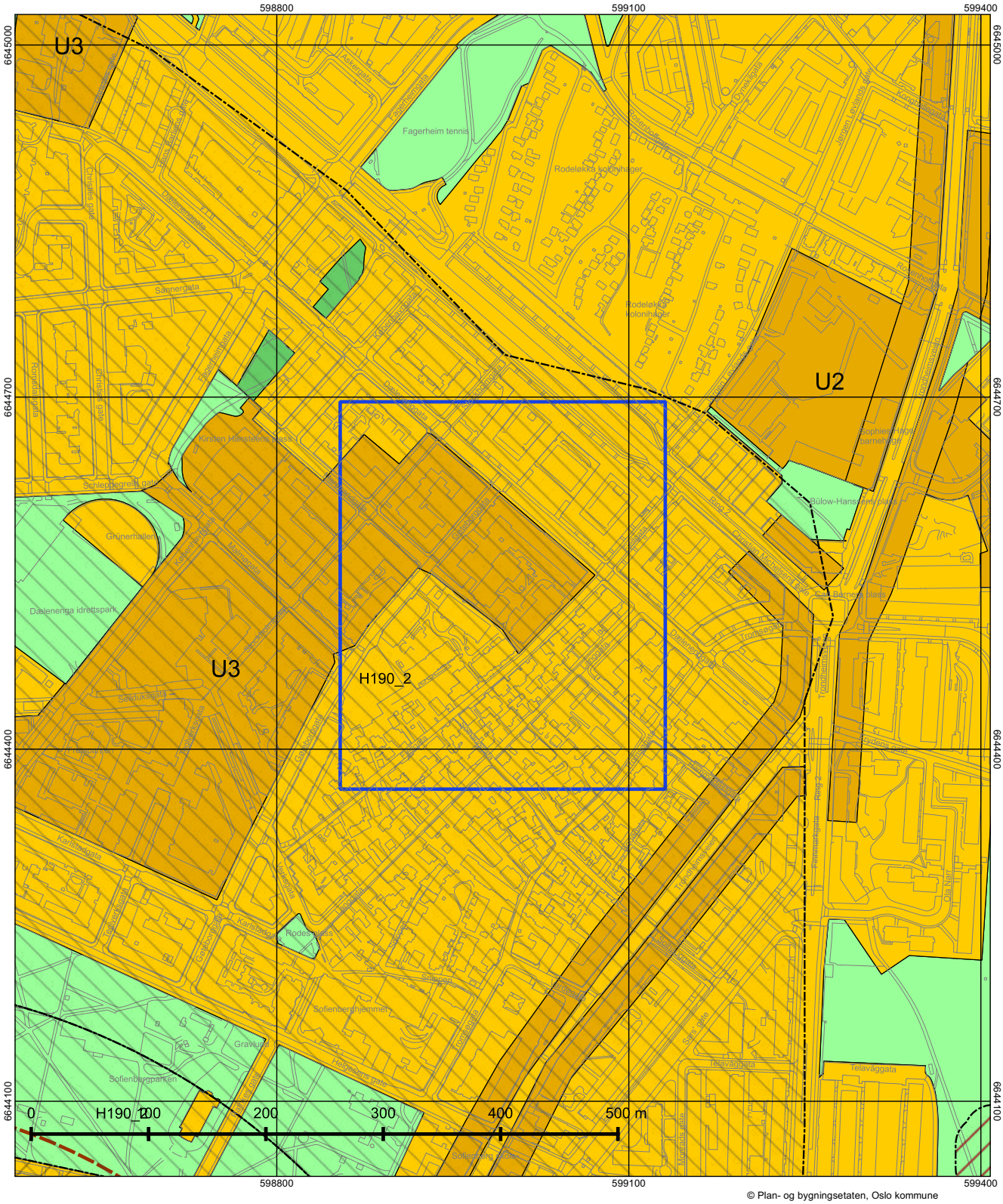
PlottID/Best.nr: 158364/ 86533471
Deres ref.:
Adresse: Fjellgata 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/91

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)




598800
599100
599400
6645000
6644700
6644400
6644100
U3
U2
U3
H190_2
Fagerheim tennis
Rodeløkka kolonihager
Rodeløkka kolonihager
Sannergata
Kirsten Flagstads plass
Schleppegrells gate
Grünerhallen
Dælenenga idrettspark
Sofienbergparken
Sofienbergtunnelen
Gravlund
Telavåggata
Telavåggata
Ring 2
Ring 3
Trondheimsveien
Trondheimsveien
Tøyengata
Tøyengata
Karlsbadergata
Karlsbadergata
Rodeløkka
Sofienberghjemmet
Sofienberggata
Hausmannsgate
Ole Vigs gate
Ole Vigs gate
Jens Bjelkes gate
Jens Bjelkes gate
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Ullevålsveien

Tegnforklaring - kommuneplan

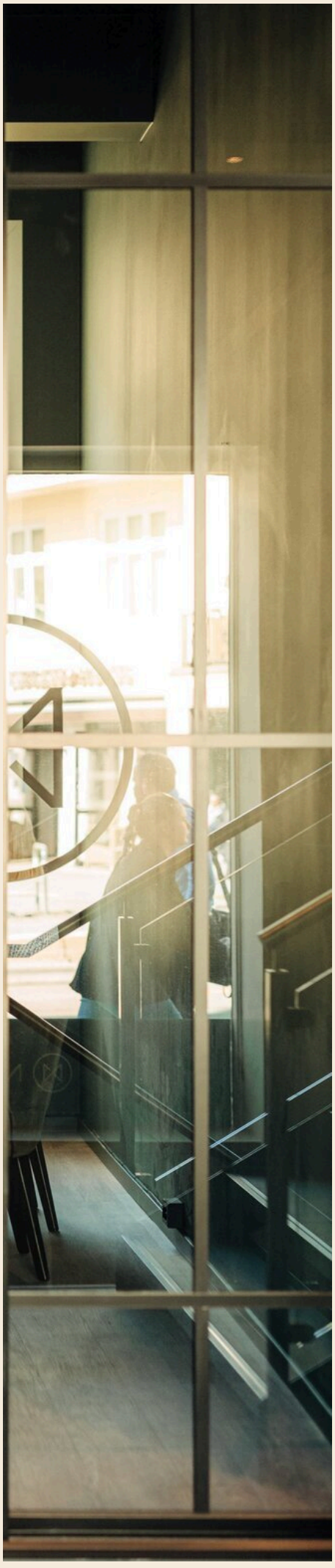


Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0198/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fjellgata 32B 0566 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 91, snr 121 (ideell andel 1/1) / Gnr 227, bnr 91, snr 136 (ideell andel 1/94) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marcus Egeland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.egeland@nordvikbolig.no
980 39 150