

Knud Øyens vei 3G



Velkommen til

Knud Øyens vei 3G



Salgsoppgaven produsert 14. januar 2026

Ljan/Nordstrand

Lekker terrasseleilighet med nyere standard | Syd-vestvendt terrasse | 3 soverom |Lekkert bad fra 2019|P-plass m/EL|Heis

Prisantydning	5 990 000,-
Fellesgjeld	340 000,-
Omkostninger	159 630,-
Totalpris	6 489 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 140,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1981

Ansvarlig megler	Renee Benedicte Løkke
Telefon	905 52 105
E-post	renee@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/ Renee B. Løkke har gleden av å presentere Knud Øyens vei 3 G | En lekker og strøken terrasseleilighet med nyere standard fra 2019. Boligen har en god intern beliggenhet og inneholder blant annet åpen stue- og kjøkkenløsning, lekkert bad med flotte detaljer, 3 gode soverom, og usjenert terrasse på hele 20 m^2. Her får kjøper gleden av eksklusive materialvalg, god intern beliggenhet og optimal planløsning. Boligen ligger i et frodig og barnevennlig område med nærhet til fritidstilbud, offentlig transport og servicetilbud.

Verdt å merke seg:

- Lekre farge- og materialvalg
- Strøkent HTH kjøkken m/alt integrert
- Solrik og skjermet terrasse
- Delikat bad fra 2019
- Heis
- Fast p-plass
- Gjennomgående god standard
- Vinduer fra 2021
- Barnevennlig og skjermet beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, 3 soverom, bad, stue/kjøkken
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 20 kvm. Markterrasse

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.



Knud Øyens vei 3G








SIEMENS


AVA
AVA
YvesSaintLaurent






















RÅ VARE


RÅ VARE


RÅ VARE


BOSCH
BOSCH




I WANT TO RIDE
MY












HYGGE
Champagne




FESTINA






Heiskompaniet









Informasjon

Knud Øyens vei 3G

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0231/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Knud Øyens vei 3G, 1166 OSLO
Gnr 184, bnr 8, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Espen Nordgaard

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
340 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 330 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
158 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
159 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
172 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
6 489 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 502 330,- (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. Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, 3 soverom, bad, stue/kjøkken
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 20 kvm. Markterrasse

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, 3 soverom, bad, stue/kjøkken.
Markterrasse på 20 m².
Bod i 5 etg. Bod er oppmålt av eier selv i ettertid pga. manglende nøkkel.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Innvendig > Overflater Gulv - 2:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- 1 stk. gulvflis i nedsenk v/dør med bom. Ingen tegn til oppsprekking av sementfuger eller at flisen er løs.

Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ifølge NS 3600 skal avtrekk karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er etablert forsert avtrekk.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med elbil lader på felles parkeringsplass på taket. Sameier som ønsker lader til elbil bestiller dette via styret. Sameiet har investert i felles infrastruktur.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Bad er totalrenovert i 2019 av: Skarnes Flis og Maleservice Odal VVS Hagen & Linstad Elektriker

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
- 2019 Skarnes Flis og Maleservice Odal VVS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
2019 Skarnes Flis og Maleservice Odal VVS Hagen & Linstad Elektriker

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?
- Ja, faglært
- Fasader oppgradert i regi av Sameiet og Obos i 2025

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. 2019 Hagen & Linstad har byttet innmat i sikringsskap og oppgradert det elektriske i boligen. 2020 AL Elektro har lagt opp det elektriske i nytt soverom.
- Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. 2019 og 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
- I regi av sameiet

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- 2019 Nytt bad, Odal VVS

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
- Pumpekum for avløp gjelder alle leilighetene i sameiet

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
- GK utfører service på for hele sameiet

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- 2025 Utføres i regi av sameiet

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
-Ja
- 2025 Takstmann

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
- 2025 Takstmann

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei
- Heis og fasader oppgradert i 2025

Bygningssakkyndig
Per Eddie Ekrem

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Terrasseblokk på 7 etasjer oppført med bærende konstruksjoner i betong, støpt plate på mark og utfyllende vegger i bindingsverk med malt kledning. Teglsteinsforblendede fasader med malte trevinduer og det er flatt yttertak tekket med papp. Felles parkering på øverste plan med adkomst til etasjene via heis eller trapper med svalgang og utvendig internvei. Leiligheten er plassert i egen bygning tilkoblet øvrig bygningsmasse via endevegg.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer 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.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og i entrè.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 140,- pr. mnd.
Felleskostnadene inkluderer TV-tjenester/internett, nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 445 304,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 781 215,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale for kabel-tv og bredbånd som er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Knud Øyens vei 1-3-5-7, orgnr. 981344413

Om sameiet

Sameiet består av 33 seksjoner. Sameiet Knud Øyens vei 1-3-5-7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981344413, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Det er utført fasaderehabilitering med estimert ferdigstillelse høsten 2025.
Prosjektet omfatter følgende:
- Utskifting av kledning og etterisolering (opsjon for beboere)
- Betongrehabilitering terrasser (1-7, A-C)
- Betongrehabilitering utvendig garasje og utvendig del av heishuset (vi ser også på

løsning for å unngå videre lekkasje inn i bodene under garasjeanlegget)
- Betongrehabilitering av enkelte vegger ved behov
- Utbedring av rekkverk langs gangveier
- Utskifting av vinduer og dører (opsjon for beboere)
Fasadeprosjektet ventes ferdigstilt sensommer/tidlig høst 2025.
Vedlegg 3 24 av 29 5961 Årsrapport 2024.pdf
- Finansiering. 12 MNOK låneramme i tillegg til eksisterende lån

Felleskostnadene ble 01.01.2026 økt med 6,6 % i forbindelse med fasaderehabilitering.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 340 000,-pr. 06.01.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208409395
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,55%
Restsaldo 11 210 467,00
Innfrielsesdato: 30.08.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 3 246,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste er underskudd på kroner 1 422 828. I 2025 år var det budsjettert med et underskudd på kroner 6 887 956.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og/eller katt. Hunder skal holdes i bånd, og luftes utenfor sameiets område.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 32908459

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 038 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.

Adkomst

Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling

Selger informerer om at det ble utført radonmåling i 2025 for hele sameiet, det ble ikke registrert avvik på verdier i denne leiligheten. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i naturskjønne omgivelser i Knud Øyens vei 3 G. Her kan du nyte late sommerdager med kort avstand til Hvervenbukta, Ingerstrand og Fiskevollbukta. Kort avstand til skoler og barnehager samt Lambertseter senter, Sæter, Ekeberg og Holtet med kafeer, matbutikker, bank, lege og øvrige service tilbud. Det er også et godt etablert kollektivtilbud med tog og buss forbindelser. Pent opparbeidet utearealer med busker, trær, asfalterte gangstier og lekeapparater.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men approbasjon datert 29.09.1976. Approbasjon er forgjengeren til ferdigattest. Approbasjon er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At approbasjon eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er åpnet mellom bod og soverom og bygget garderobehjørne. Opprinnelig separat toalettrom og bad er slått sammen. Dør til hovedsoverom er flyttet. Lite soverom mot atrium er utvidet med rett vegg mot gang. Det er laget åpen kjøkkenløsning mot entre/stue. Leiligheten er omgjort til 4-roms ved å bygge soverom mellom stue og entre.

Bad og WC er bygget ut, og er innlemmet med bod. Bod som i dag benyttes som deler av bad oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som bad. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som bad må det søkes om bruksendring. Leiligheten er omgjort til 4-roms ved å bygge soverom mellom stue og entre, det gjøres oppmerksom på at det kan kreves at soverom blir byggemeldt.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, offentlig kjørebane. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Eiendommen ligger også i gul sone for støy fra veg, samt grønn sone for svevestøv og nitrogendioksid.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/184/8/1:
06.10.1899 - Dokumentnr: 900614 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1901 - Dokumentnr: 901169 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1903 - Dokumentnr: 900419 - Erklæring/avtale
Grensegangsforretning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1927 - Dokumentnr: 920808 - Erklæring/avtale
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1929 - Dokumentnr: 912620 - Erklæring/avtale
VEDR. SANITÆRANLEGG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1974 - Dokumentnr: 10968 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom Overført fra: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1974 - Dokumentnr: 25670 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1974 - Dokumentnr: 25671 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1974 - Dokumentnr: 25672 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1977 - Dokumentnr: 1732 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1979 - Dokumentnr: 11507 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
MFLtemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1982 - Dokumentnr: 7535 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2026 - Dokumentnr: 8366 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.08.1903 - Dokumentnr: 900418 - Grensejustering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1979 - Dokumentnr: 970207 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 184 BNR. 93
Overført fra: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1981 - Dokumentnr: 8163 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1273
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 33 SEKSJONER

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 140 145,- 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 15. januar 2026

Ansvarlig megler

Renee Benedicte Løkke, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90552105

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

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).

Vedlegg

Knud Øyens vei 3G

Knud Øyens vei 3G

Nabolaget Midtåsen - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ljan skole (1-7 kl.)	300 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Nordstrand skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Steinerskolen på Nordstrand (1...	261 elever, 11 klasser	18 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	286 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	326 elever, 30 klasser	5 min 2.3 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	5 min 3.2 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	9 min 4.5 km

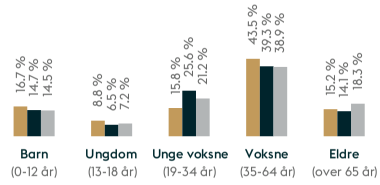
Offentlig transport

Knud Øyens vei	Linje 19N, 79	6 min 0.5 km
Ljan stasjon	Linje L2	10 min 0.9 km
Ljabru	Linje 13, 19	10 min 0.8 km
Munkelia	Linje 1, 4	7 min 3.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.8 km

Barnehager

Skredderstua barnehage (1-5 år...	30 barn	3 min 0.2 km
Skredder'n barnehage (1-5 år)	64 barn	3 min 0.2 km
Ljabru Gård Steinerbarnehage (...	66 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtåsen	2 334	917
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Skredderjordet sandvolleyballb...	5 min
Ljan skole	13 min
Fresh Fitness Hauketo	14 min
EVO Nordstrand	21 min

«Ljan er koselig, trygt, rolig og barnevennlig. Sentralt og samtidig nært til sjøen og skogen. Her har vi alt vi trenger og et godt bomiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 87/100



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 2025

Tilstandsrapport

Kjedehus
Knud Øyens vei 3G, 1166 OSLO
OSLO kommune
gnr. 184, bnr. 8, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 05.12.2025 **Rapportdato:** 29.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18747-25214 **Referansenummer:** EL7338

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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.

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Knud Øyens vei 3G, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 8
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

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

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Knud Øyens vei 3G.

Leilighet beliggende i Knud Øyens vei 3G i Oslo, opprinnelig oppført i 1981, med ferdigattest datert 08.02.1983. Leiligheten ligger i 1. etasje og har et samlet bruksareal (BRA) på ca. 84 m², hvorav ca. 80 m² er internt bruksareal (BRA-i) og ca. 4 m² ekstern bod. I tillegg disponeres en sydvestvendt markterrasse på ca. 20 m². Planløsningen fremstår som funksjonell og moderne, med entré, tre soverom, bad samt åpen stue-/kjøkkenløsning. Boligen er i senere år ombygget til 4-roms løsning.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, malte slette vegger og himlinger. Overflatene fremstår generelt i normal til god stand. Badet ble totalrenovert i 2019 med dokumentasjon, og fremstår funksjonelt med flislagte overflater, varmekabler og moderne sanitærutstyr. Det er registrert mindre avvik i form av én gulvflis med hul lyd, som bør følges opp over tid, men som ikke indikerer akutt svikt.

Kjøkkenet har moderne HTH-innredning med integrerte hvitevarer og vannstoppsystem.

Vinduer er i hovedsak fra 2021 med 2- og 3-lags energiglass og fremstår i god teknisk stand.
Det er registrert nivåforskjeller i gulv mot grunn, vurdert som naturlige setninger over byggets levetid. Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt og oppgradert, med enkelte tekniske avvik som er normale sett i forhold til alder og konstruksjon, og som ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi eller bokvalitet.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.
Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles
bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

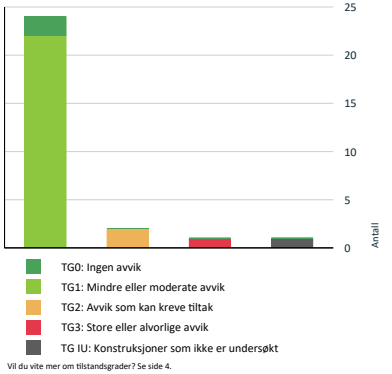
Det er åpnet mellom bod og soverom og bygget garderobehjørne.
Opprinnelig separat toalettrom og bad er slått sammen.
Dør til hovedsoverom er flyttet.
Lite soverom mot atrium er utvidet med rett vegg mot gang.
Det er laget åpen kjøkkenløsning mot entre/stue.
Leiligheten er omgjort til 4-roms ved å bygge soverom mellom stue og entre.

Knud Øyens vei 3G, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 8
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

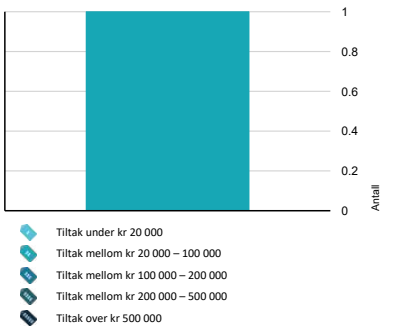
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning, generelt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv - 2** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Knud Øyens vei 3G, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 8
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Bygget ekstra soverom i stue
2021	Modernisering	Nye vinduer
2019	Modernisering	Leiligheten oppusset med nytt bad, nye overflater, nye dører og ny vvb.

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Terrasseblokk på 7 etasjer oppført med bærende konstruksjoner i betong, støpt plate på mark og utfyllende vegger i bindingsverk med malt kledning.
Teglsteinsforblendede fasader med malte trevinduer og det er flatt yttertak tekket med papp.
Felles parkering på øverste plan med adkomst til etasjene via heis eller trapper med svalgang og utvendig internvei.
Leiligheten er plassert i egen bygning tilkoblet øvrig bygningsmasse via endevegg.

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer, kombinasjon av 2- og 3-lags energiglass fra 2021.
Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 1 Dører

Skyvedør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2011 og malt hoveddør med glassfelt.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngjerdet sydvestvendt terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra stue.
Kunstgress på støpt dekke, vegger med beiset/malt liggende panel og malt levegg/spilevegg mot friareal.
Utstyrt med strømuttak og belysning og det er port til friareal/fellesareal.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: laminatgulv

Vegger: malte slette flater og kalkmaling.
Tak/himling: malte slette flater.

Det kan være at det enkelte steder er behov for flekk/mindre oppgraderinger og det må alltid tas høyde for dette ved et eierskifte.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I stue/kjøkken er det målt ca. 38 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I stort soverom er det målt ca. 51 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.19 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som evtn. tilsier at tiltak må utføres. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Radon

Det er opplyst av eier at sameiet har gjennomført radonmålinger og at målinger viser verdier innefor normale grenser.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Walk in closet-løsning på hovedsoverom og skyvedørsgarderobe som romdeler i entre mot kjøkken.

VÅTROM

Knud Øyens vei 3G, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 8
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad oppusset i 2019 i regi av forrige eier.
Det er fremlagt faktura fra Skarnes Flis og malerservice AS, Odal VVS og Hagen og Lindstad AS.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv - 2

Gulvflis v/døråpning.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

1 stk. gulvflis i nedsenk v/dør med bom. Ingen tegn til oppsprekking av sementfuger eller at flisen er løs.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Nedsenket dusjsone på over 10 mm med ensidig fall mot rennesluk v/vegg.
Det er målt høydeforskjell på 32 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 200 cm og 22-28 mm fall til sluk i dusjsone.
Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Tilstandsrapport

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant m/heldekkende topp, speil m/LED-belysning, veggmontert toalett, dusjvegg med skyvedør, dobbel regnfallsdusj og opplegg for vaskemaskin plassbygget flislagt benk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk fra veggventil og tilluft under dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Knud Øyens vei 3G, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 8
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har HTH-innredning med glatte høyglansede fronter og benkeplaten er av laminat med kum i sort kompositt.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ifølge NS 3600 skal avtrekk karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er etablert forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Hovedstoppekran**

Hovedstoppekran er plassert i luke på bad. Løsningen er med løs hendel for av/påslag av vanntilførsel.

TG 1 **Vannledninger**

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Kun besiktiget via luke v/wc.
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Avløpsrør

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen. Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet.

TG 1 Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til borettslagets leverandør og anlegget er ikke testet.

TG 1 Elektrisk anlegg

Knud Øyens vei 3G, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 8
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert i med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 40 amp.

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.
   1981

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

   Følgende er hentet fra samsvarserklæring datert 04.03.2019 Fra Hagen & Lindstad AS;

   Ny El. installasjon i leil, bad, 2x soverom gang og VF. Trekt nye kabler i eksisterende rør anlegg. Ny innmat i sikringskap, rettet tidligere feil av El anlegg i stue, så godt det lar seg gjøre. Ikke montert downlights i stue og tak lamper i alle rom.

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport







TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslokningsapparat og røykvarsler i leiligheten.
Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Knud Øyens vei 3G, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 8
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Knud Øyens vei 3G, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 8
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

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

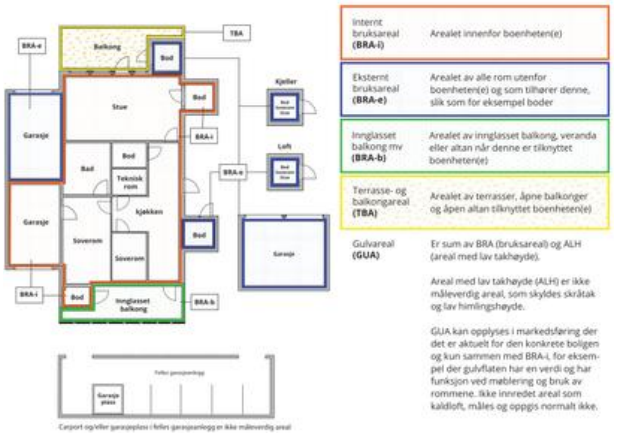
Hva er måleverdig areal?

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.

Knud Øyens vei 3G, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 8
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	80			80	20
Bod 5 etg.		4		4	
SUM	**80**	**4**			**20**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken		
Bod 5 etg.		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer bod i 5 etg. på ca 4,2 m². Bod er oppmålt av eier selv i ettertid pga. manglende nøkkel.
Det er opplyst i tidligere salgsprospekt at medfølger bruksrett til garasjeplass.
Boligen er matrikkelført som etasje 1 av 7.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er åpnet mellom bod og soverom og bygget garderobehjørne.
Opprinnelig separat toalettrom og bad er slått sammen.
Dør til hovedsoverom er flyttet.
Lite soverom mot atrium er utvidet med rett vegg mot gang.
Det er laget åpen kjøkkenløsning mot entre/stue.
Leiligheten er omgjort til 4-roms ved å bygge soverom mellom stue og entre.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	80	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Espen Nordgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	184	8		1	5039 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Knud Øyens vei 3G

Hjemmelshaver
Espen Nordgaard

Kommentar
Det er ikke mottatt opplysninger om gjeld/formue tilhørende seksjonen. Dette opplyses i salgsprospekt av eiendomsmegler.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
S. 5961 SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7	39 / 1273	OBOS Eiendomsforvaltning AS	981344413

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Knud Øyens vei 3 ligger på Ljan, en etablert og attraktiv boligdel i bydel Nordstrand i Oslo.
Bebyggelsen er preget av lave boligblokker og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon i området er godt utbygd. Nærmeste jernbanestasjon er Ljan stasjon med direkte togforbindelser til Oslo sentrum og omliggende områder.
Flere bussholdeplasser i nærområdet gir hyppige forbindelser til byens kollektivnett.
For dagliglivets behov finnes dagligvarebutikker, apotek, kafeer og servicetilbud på Ljan og i nærliggende Ljabru, samt skole og barnehager i gangavstand. Området kombinerer urbane fasiliteter med nærhet til natur, turstier og rekreasjonsområder ved Bunnefjorden og omkringliggende grøntarealer.

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp
Offentlig vann/avløp

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold
Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Knud Øyens vei 3G, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 8
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	08.02.1983		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.12.2025	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.12.2025	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	08.12.2025	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	19.09.1977		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektriker			Gjennomgått		Nei
Bilder av varmekabel på bad.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	
2	05.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Knud Øyens vei 3G, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 8
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannetekniske 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.

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

Knud Øyens vei 3G, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 8
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten.
Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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/EL7338

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller 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
9. des. 2025

Oppdragsnummer
18-0231/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Knud Øyens vei 3G, 1166 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Espen Nordgaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2021

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: 88074939
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad er totalrenovert i 2019 av: Skarnes Flis og Maleservice Odal VVS Hagen & Linstad Elektrikker

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 Skarnes Flis og Maleservice Odal VVS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 Skarnes Flis og Maleservice Odal VVS Hagen & Linstad Elektrikker

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasader oppgradert i regi av Sameiet og Obos i 2025

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 Hagen & Linstad har byttet innmat i sikringsskap og oppgradert det elektriske i boligen. 2020 AL Elektro har lagt opp det elektriske i nytt soverom

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2019 og 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 Nytt bad, Odal VVS

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?
Ja

Beskriv: Pumpekum for avløp gjelder alle leilighetene i sameiet

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

Beskriv: GK utfører service på for hele sameiet

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2025 Utføres i regi av sameiet

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

Eventuell kommentar: Har ikke peis

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2025 Takstmann

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? 2025 Takstmann

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

Eventuell kommentar: Heis og fasader oppgradert i 2025

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?

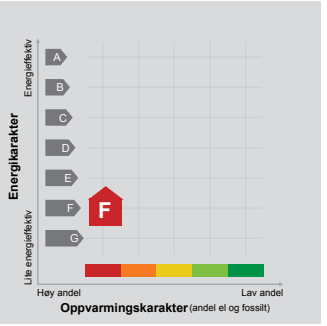
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0231/25

ENERGIATTEST

Adresse	Knud Øyens vei 3G
Postnummer	1166
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	184
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80841817
Bruksenhetsnummer	U0601
Merkenummer	Energiattest-2025-194950
Dato	03.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 16 182 kWh pr. år

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

16 182 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner

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

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Kristina Erevik
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: k.erevik@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0231/25 . Vår ref.: 5961-1-01 Dato: 06.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Knud Øyensvei 1-7 Sameie
Organisasjonsnr:	981344413
Seksjonseier:	Nordgaard, Espen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Knud Øyens Vei 3 G, 1166 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	184
Bnr.	8

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 32908459.
- 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.

Pågående større fasaderehabilitering. Felleskostnader øker med 6,6 % fra 01.01.26.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208409395
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	11 210 467,00
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 140,98,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 540,98	
TV/internett	600,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	656,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 612,-
Annen formue:	3 246,-
Gjeld:	76 352,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208409395
Restsaldo:	339 184,00
Kapitalkostnader:	2 484,25
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 339 183,97,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

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/Heidi Gunvor Sønsthagen, e-post: knudoyensvei1@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.
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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5961
SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7

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

Dato for årsmøtet:
13. mai 2025 kl. 18:00, Hobbyrommet (inngang fra heishuset).

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag - Endring av §5 i vedtektene
8. Innkomne forslag - Installasjon av varmepumpe
9. Innkomne forslag - Med umiddelbar virkning bør alle styremøter holdes samlet og IKKE digitalt.
10. Innkomne forslag - Styreleder må komme fra sameiere og ikke eksternt, slik som i 2024/5. Lønn til styreleder fra sameiet kan evt. økes betydelig.
11. Innkomne forslag - Parkeringsplassen på garasjetaket
12. Innkomne forslag - beskjæring av busker ved utvendige trapper
13. Innkomne forslag - Henvendelser og e-poster til styret
14. Innkomne forslag - Parkering i sykkelsskur
15. Innkomne forslag - Inspeksjonsrunder fra styret
16. Innkomne forslag - oppbevaring av propan
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Sønsthagen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tea Linge fra OBOS foreslått. Protokollvitner ble foreslått valgt i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5961Årsregnskap 2024.pdf
2. 5961 Revisjonsberetning.pdf
3. 5961 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til styreleder for inneværende periode ble fastsatt i fjorårets årsmøte. Godtgjørelse til øvrige styremedlemmer for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 50.000.

Forslag til vedtak

Honorar til styreleder for inneværende periode ble fastsatt i fjorårets årsmøte. Godtgjørelse til øvrige styremedlemmer for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 50.000.

Sak 7

Innkomne forslag - Endring av §5 i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens ordlyd i vedtektenes § 5 HEFTELSESFORM:

Den enkelte sameier hefter for felles forpliktelse og ansvar i forhold til eierbrøk.

Styret fastsetter à-kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned og den enkelte sameier i henhold til eierbrøkene som er slik:

· Seksjon 1 til og med 9 39/1289

· Seksjon 14 39/1289

· Seksjon 17 til og med 29 39/1289

· Seksjon 15 56/1289

· Seksjon 16 40/1289

· Seksjon 10 til og med 13 37/1289

· Seksjon 30 til og med 33 37/1289

Styrets innstilling
Kostnader som er direkte henførbare til den enkelte bruksenhet bør fordeles etter nytte for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Etter dagens ordlyd fordeles TV og internett etter eierbrøk. Ved tilstrekkelig flertall for endring av vedtektene, foreslår styret at endringen gis virkning fra 1. januar 2025.

Forslag til ny ordlyd i vedtektenes § 5 HEFTELSESFORM:

Den enkelte sameier hefter for felles forpliktelse og ansvar i forhold til eierbrøk *med mindre annet fremgår av denne bestemmelse.*

Styret fastsetter à-kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned og den enkelte sameier i henhold til eierbrøkene som er slik:

· Seksjon 1 til og med 9 39/1289

· Seksjon 14 39/1289

· Seksjon 17 til og med 29 39/1289

· Seksjon 15 56/1289

· Seksjon 16 40/1289

· Seksjon 10 til og med 13 37/1289

· Seksjon 30 til og med 33 37/1289

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Forslag til vedtak
Endre vedtektenes §5 som angitt i styrets innstilling.

Sak 8

Innkomne forslag - Installasjon av varmepumpe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere seksjonseiere har ytret ønske om installasjon av varmepumpe.
Installasjon av varmepumpe medfører både innvendig og utvendig støy, og i tillegg vil det oppstå noe støy som forplanter seg i veggen dersom pumpen er montert på vegg. Det utvendige aggregatet er også av en viss størrelse som påvirker det estetiske uttrykket på fasaden. Kondens kan videre medføre at det drypper vann fra aggregatet.

Av ovennevnte årsaker ønsker styret et prinsippvedtak fra årsmøtet på at varmepumper skal tillates basert på retningslinjer styret vil utarbeide.

Styrets innstilling
Dersom årsmøtet fatter vedtak om at varmepumper skal tillates, vil styret fastsette retningslinjer for montering av varmepumper. Slike retningslinjer vil si noe om:

- At seksjonseier må søke styret om å få installere varmepumpe.
- Plassering av varmepumpens utvendige del, både av hensyn til estetikk, sikkerhet og støy for naboer.
- At varmepumpen skal installeres av fagfolk – og gjerne av en leverandør som er f-gass-sertifisert og -godkjent.
- At det velges en modell som gir minst mulig støy.
- Hvordan kondensvann skal avledes, slik at det ikke er til skade eller bry for andre.
- Om det skal bygges et varmepumpehus over utedelen, og hvordan det eventuelt skal se ut.
- At boligeieren tar alle kostnader forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen. Det gjelder også dersom varmepumpen må midlertidig fjernes i forbindelse med rehabilitering i sameiet.
- At boligeieren må ta kostnaden for å rette eventuelle skader eller merker på fasaden dersom varmepumpen blir tatt ned.

Forslag til vedtak
Varmepumper tillates etter søknad til styret, og basert på retningslinjer fastsatt av styret.

Sak 9

Innkomne forslag - Med umiddelbar virkning bør alle styremøter holdes samlet og IKKE digitalt.

Forslag fremmet av:
John Oddvar Strømseng

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Regler for avholdelse av styremøter fremgår av vedtektenes §11. Dagens ordlyd har ingen føringer for hvorvidt slike møter skal avholdes fysisk. Digital møteform gir styret en fleksibilitet til å avholde styremøter selv om enkelte styremedlemmer er på reisefot i jobbsammenheng eller liknende. For styret er hensynet til å avholde styremøter på tidspunkt det er hensiktsmessig viktigere enn å avholde styremøter på et tidspunkt alle befinner seg fysisk på samme sted.

Styret foreslår at dagens ordlyd i vedtektene opprettholdes og at det er opp til det til enhver tid sittende styre å avgjøre hvorvidt styremøter avholdes fysisk eller digitalt.

Forslag til vedtak

Med umiddelbar virkning bør alle styremøter holdes samlet og IKKE digitalt.

Sak 10

Innkomne forslag - Styreleder må komme fra sameiere og ikke eksternt, slik som i 2024/5. Lønn til styreleder fra sameiet kan evt. økes betydelig.

Forslag fremmet av:
John Oddvar Strømseng

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiere har ikke sett/hørt noe til den nuværende eksterne styreleder
med resultat av en meget stor utgift for sameiet.
Vi har tross alt en presset økonomi.

Styrets innstilling

Regler for styrets sammensetning fremgår av vedtektenes §11. Dagens ordlyd har ingen føringer for hvorvidt styreleder må være seksjonseier.

En årsak til at ekstern styreleder velges i årsmøtet er ofte at man ikke har klart å rekruttere til vervet internt i sameiet. I andre tilfeller kan årsaken være at man ønsker en person med profesjonell kompetanse for rollen, har kapasitet til å ta på seg større oppgaver som ledelse av renoveringsprosjekter (byggemøter osv) eller er

nøytral for håndtering av konfliktsituasjoner. Ofte er det en kombinasjon av disse forholdene som gjør at man velger å engasjere en ekstern styreleder.

Å sette begrensninger i vedtektene med hensyn til engasjere ekstern styreleder vil kunne sette sameiet i en situasjon der de ikke er i stand til å besette rollen dersom ingen seksjonseiere melder seg til vervet.

Styret foreslår at dagens ordlyd i vedtektene opprettholdes og at det er opp til respektive årsmøte å avgjøre hvem som velges til styreleder.

Vedrørende honorar besluttes dette av årsmøtet respektive år.

Forslag til vedtak

Styreleder må komme fra sameiere og ikke eksternt, slik som i 2024/5. Lønn til styreleder fra sameiet kan evt. økes betydelig.

Sak 11

Innkomne forslag - Parkeringsplassen på garasjetaket

Forslag fremmet av:
John Oddvar Strømseng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På parkeringsplassen på garasjetaket denne vinteren har det i perioder vært
livsfarlig å komme seg til/fra bil parkert. Man kan kalle det en bedre Bislett is.

Det blir jo måket der, men ikke strødd sand på inn & utkjørsel.

Begrunnelse :
Flere av sameiere har hatt store problemer med å komme frem/fra sin bil, og flere har falt på isen.
De som har garasje, har både garasjeport og oppvarmede hjulspor fra garasjen og opp til Knud Øyens vei betalt av sameiet.

Styrets innstilling

Det er uvisst for styret hva det skal stemmes over i denne saken eller om den skal anses som en orienteringssak.

Sameiet har avtale med leverandør for vintervedlikehold i sameiet.. Den mest hensiktsmessige fremgangsmåten når beboere avdekker mangler vedrørende vintervedlikeholdet, er å sende henvendelse til styret som vil sørge for at leverandør utbedrer mangelen.

Forslag til vedtak

Tatt til orientering.

Sak 12

Innkomne forslag - beskjæring av busker ved utvendige trapper

Forslag fremmet av:
John Oddvar Strømseng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Områder fra utvendige trapper til leilighet(er).
Det er mye busker og annet ødeleggende kratt & vekster, spesielt mot rekkverk og mot gangveiene.
Ett eksempel er rekkverk mellom KØV 3E - 5E hvor det gror grener som slynger seg rundt rekkverk og ødelegger med tid hele rekkverket.
Den ansvarlige leilighet har i mange år vært på fremleie.

Styrene gjennom flere år har blitt gjort oppmerksom på dette forhold, både muntlig og via E poster, uten at noe er skjedd. Dette forhold er et ansvar for eier av leiligheten, og om ikke eier gjør noe, bør styret få det ordnet for eiers regning.

Styrets innstilling
Det er uvisst for styret hva det skal stemmes over i denne saken eller om den skal anses som en orienteringssak.

Sameiet har de siste årene hatt en ganske begrenset gartneravtale for å holde kostnadsnivået nede, og mye av arbeidet rundt grøntarealer har derfor vært gjort ad hoc av enkelt-beboere eller på dugnad, ref husordensreglenes punkt 6 som har følgende ordlyd:

Sameierne anmodes om å delta i nødvendige fellesarbeider og dugnader for å holde områdene omkring husene i pen og ordentlig stand. Plan for dugnad utarbeides av driftsleder i samarbeid med styret. Dugnad holdes to ganger i året – vår og høst.

Styret er i dialog med leverandør om en noe utvidet gartneravtale. Dog vil nok en del større oppgaver fortsatt håndteres på dugnad.

Styret vil uavhengig av begrenset gartneravtale besørge frie rømningsveier og generell fremkommelighet.

Den mest hensiktsmessige fremgangsmåten når beboere avdekker forhold som etter deres mening bør utbedres på grøntområdene, er å sende henvendelse, gjerne med dokumentasjon i form av bilder der dette er naturlig, til styret for videre håndtering av saken.

Forslag til vedtak
Tatt til orientering.

Sak 13

Innkomne forslag - Henvendelser og e-poster til styret

Forslag fremmet av:
John Oddvar Strømseng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det bør innskjerpes til valgte styre at henvendelser og E poster skal besvares innen en rimelig tidsperiode.

Nuværende styre besvarer ca. 5% av E poster, noen etter purringer, og denne behandling av andre sameiere er IKKE akseptabel måte å behandle E poster eller henvendelser på. Dette har muligens noe med at det ikke er fysiske styremøter.

Styrets innstilling
Det er uvisst for styret hvor forslagsstiller har innhentet sin statistikk og styret kjenner seg ikke igjen i påstanden.

Det er flere nye medlemmer i sittende styre og for enkelte henvendelser av praktisk art har det vært nødvendig med informasjonsutveksling mellom medlemmene for å kunne gi et konstruktivt svar på til beboer. Dette har gjort at det tar lenger tid å besvare enkelte henvendelser. Med kontinuitet i styret vil dette bedre seg.

Forslag til vedtak
Tatt til orientering.

Sak 14

Innkomne forslag - Parkering i sykkelsskur

Forslag fremmet av:
John Oddvar Strømseng

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret bør innskjerpe parkering i 2 sykkelskur, begge sykkelskur ligger tett inntil tak over hovedbygning, og er kun for sykler, annet må styret ta aksjon for å få fjernet for eiers regning ved inspeksjon.

En scooter har vært parkert i en sykkelbod siden ifjor, henvendelser til styret via VIBO flere ganger og E post fra en annen sameier har gitt ingen resultat.

Nærmeste brannstasjon har ved henvendelse dit bekreftet at denne parkering er en brannfare, og bør fjernes umiddelbart. Vi kan ikke se at styret har gjort noe i denne sak.

Styrets innstilling

Husordensreglenes punkt 7 Sykler, barnevogner og annen oppbevaring har følgende ordlyd:
Sykler og annet sportsutstyr skal ikke oppbevares i fellesganger og rom, men i sportsbodene.

Sportsbodene er etter husordensreglene altså ikke forbeholdt kun sykler.
Når det gjelder nevnte scooter har styret anmodet eier om å fjerne denne flere ganger før den til slutt ble fjernet. Vedrørende potensiell brannfare så vil dette ha sammenheng med mengden bensin som oppbevares.

Vedrørende forslag til vedtak er det uvisst for styret om forslaget innebærer at forslagsstiller ønsker en endring av ordlyd i Husordensreglene ved at kun sykler skal kunne parkeres der fremover.

Styret foreslår endring av husordensreglene til følgende ordlyd:
Sykler og annet sportsutstyr skal ikke oppbevares i fellesganger og rom. Kun sykler og el-sykler skal oppbevares i felles sportsboder. El-sykler kan ikke lades i felles sportsbod.

Forslag til vedtak

Sykler og annet sportsutstyr skal ikke oppbevares i fellesganger og rom. Kun sykler skal oppbevares i felles-sportsboder.

Sak 15

Innkomne forslag - Inspeksjonsrunder fra styret

Forslag fremmet av:
John Oddvar Strømseng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Et styremedlem bør hver 14. dag gå på en runde i sameiet inkludert gjennom ganger for å se at alt fungerer,- m.h.t. lyspunkter som virker og andre ting.

I mellomgang !E - 3E var det nylig manglende lys i 2 ½ mnd og 1 sameier falt i mørket og fikk skrape i ansiktet. Oppe ved 5-7 var lys borte fra okt. 24 til ganske nylig,

da jeg tok affære med vaktmester kompaniet og fikk lys ordnet.
Jeg har flere ganger gjennom årenes løp kjøpt lyspærer og skiftet. Nu klarer
jeg ikke å stå på stige lengere.
Derfor vil en dobbeltsjekk av et styremedlem hver 14. dag hjelpe i sameiet at vaktmester kompaniet gjør sin jobb.

Styrets innstilling

Styret skal sørge for at den daglige driften av sameiet er forsvarlig. Dette gjøres gjennom å etablere nødvendige serviceavtaler, rutinemessig gjennomgang av vaktmester osv. Hvert enkelt styremedlem vil ikke nødvendigvis ha kompetanse til å "se at alt fungerer" og det er derfor lite hensiktsmessig å innføre en slik regel.

Ved feil og mangler ønsker styret løpende tilbakemelding om slike forhold på e-post eller på Vibbo.

Forslag til vedtak

Styret ønsker ikke å innføre rutine som foreslått.

Sak 16

Innkomne forslag - oppbevaring av propan

Forslag fremmet av:
John Oddvar Strømseng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret bør innskjerpe bruk av propan flasker på balkong & terrasser, spesielt
størrelse på propan flasker tillatt, videre at ikke propan flaske blir stående på balkong & terrasser i sol, spesielt når de ikke benyttes. Undertegnede har sett flere
eksempler på de største propan flasker stående ubeskyttet i sterk sol.
Styret bør innskjerpe at det ikke er lov til å sette opp plater/vegger ovenfor rekkverk
på balkong eller terrasser. Ref. Husordensregler.

Styrets innstilling

Styret har ikke mottatt noen naboklager/-varsler om at propanflasker skal være oppbevart på feil måte på beboernes terrasser og er således ukjent med denne problemstillingen. Den mest hensiktsmessige fremgangsmåten når beboere avdekker slike forhold, er å sende henvendelse til styret som vil håndtere saken i forhold til respektive beboer.

Vedrørende plater/vegger ovenfor rekkverk er det ukjent for styret hvilken regel det henvises til i Husordensreglene.

Forslag til vedtak

Tatt til orientering.

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har ikke mottatt innstilling til kandidater fra valgkomitéen innen fristen for innkalling til årsmøtet.

Roller og kandidater

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

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

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

SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7
ORG.NR. 981 344 413, KUNDENR. 5961

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 201 160	2 055 016	2 096 000	2 640 000
Ladeinntekter EL-bil		30 398	32 885	24 000	24 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 231 558**	**2 087 901**	**2 120 000**	**2 664 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 703	-10 326	0	-16 356
Styrehonorar	4	-83 000	-50 000	-50 000	-116 000
Avskrivninger	12	-5 859	-5 859	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 750	-7 750	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-94 935	-90 283	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-280 979	-9 409	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 856 664	-1 061 445	-6 362 000	-7 905 000
Forsikringer		-193 355	-163 682	-180 000	-216 000
Kommunale avgifter	8	-329 988	-278 679	-329 000	-380 600
Energi/fyring		-94 206	-96 905	-95 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 955	-182 561	-195 000	-203 000
Andre driftskostnader	9	-367 941	-164 435	-238 500	-319 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 523 335**	**-2 121 333**	**-7 561 500**	**-9 369 956**
DRIFTSRESULTAT		**-1 291 777**	**-33 432**	**-5 441 500**	**-6 705 956**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 391	20 585	0	0
Finanskostnader	11	-152 442	-121 758	-127 000	-182 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-131 051**	**-101 173**	**-127 000**	**-182 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 422 828**	**-134 605**	**-5 568 500**	**-6 887 956**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 422 828	-134 605		

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7

Organisasjonsnummer: 981344413
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Hobbyrommet (inngang fra heishuset).

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Heidi Sønsthagen er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Tea Linge fra OBOS foreslått, som protokollvitne ble Karin Steen foreslått valgt i møtet.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Honorar til styreleder for inneværende periode ble fastsatt i fjorårets årsmøte. Godtgjørelse til øvrige styremedlemmer for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 50.000.

Ekstern styreleders honorar:

Godtgjørelse til ekstern styreleder for styreperioden 2025/2026 foreslås satt til kr 66.000. Det gis et honorar på kr 1000/time utover 82,5 timer per periode. Dette dokumenteres med timeliste. Honoraret til ekstern styreleder utbetales med kr 16 500 i juli 2025, oktober 2025, januar 2026 og april 2026.

Utbetaling fremskyndes dersom antatt timeantall overstiges. Sameiet betaler honorar til ekstern styreleder og arbeidsgiveravgift.

Forslag til vedtak:
Honorar til styreleder for inneværende periode ble fastsatt i fjorårets årsmøte. Godtgjørelse til øvrige styremedlemmer for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 50.000. Ekstern styreleders honorar:- Godtgjørelse til ekstern styreleder for styreperioden 2025/2026 foreslås satt til kr 66.000. Det gis et honorar på kr 1000/time utover 82,5 timer per periode. Dette dokumenteres med timeliste. Honoraret til ekstern styreleder utbetales med kr 16 500 i juli 2025, oktober 2025, januar 2026 og april 2026. Utbetaling fremskyndes dersom antatt timeantall overstiges. Sameiet betaler honorar til ekstern styreleder og arbeidsgiveravgift.
✓ **Vedtatt.**

7. Innkomne forslag - Endring av §5 i vedtektene

Dagens ordlyd i vedtektenes § 5 HEFTELSESFORM:

Den enkelte sameier hefter for felles forpliktelse og ansvar i forhold til eierbrøk.

Styret fastsetter à-kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned og den enkelte sameier i henhold til eierbrøkene som er slik:

· Seksjon 1 til og med 9 39/1289

· Seksjon 14 39/1289

· Seksjon 17 til og med 29 39/1289

· Seksjon 15 56/1289

· Seksjon 16 40/1289

· Seksjon 10 til og med 13 37/1289

· Seksjon 30 til og med 33 37/1289

Styrets innstilling
Kostnader som er direkte henførbare til den enkelte bruksenhet bør fordeles etter nytte for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Etter dagens ordlyd fordeles TV og internett etter eierbrøk. Ved tilstrekkelig flertall for endring av vedtektene, foreslår styret at endringen gis virkning fra 1. januar 2025.

Forslag til ny ordlyd i vedtektenes § 5 HEFTELSESFORM:

Den enkelte sameier hefter for felles forpliktelse og ansvar i forhold til eierbrøk *med mindre annet fremgår av denne bestemmelse.*

Styret fastsetter à-kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned og den enkelte sameier i henhold til eierbrøkene som er slik:

· Seksjon 1 til og med 9 39/1289

· Seksjon 14 39/1289

· Seksjon 17 til og med 29 39/1289

· Seksjon 15 56/1289

· Seksjon 16 40/1289

· Seksjon 10 til og med 13 37/1289

· Seksjon 30 til og med 33 37/1289

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Forslag til vedtak:
Endre vedtektenes §5 som angitt i styrets innstilling.
✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

8. Innkomne forslag - Installasjon av varmepumpe

Flere seksjonseiere har ytret ønske om installasjon av varmepumpe.
Installasjon av varmepumpe medfører både innvendig og utvendig støy, og i tillegg vil det oppstå noe støy som forplanter seg i veggen dersom pumpen er montert på vegg. Det utvendige aggregatet er også av en viss størrelse som påvirker det estetiske uttrykket på fasaden. Kondens kan videre medføre at det drypper vann fra aggregatet.

Av ovennevnte årsaker ønsker styret et prinsippvedtak fra årsmøtet på at varmepumper skal tillates basert på retningslinjer styret vil utarbeide.

Styrets innstilling
Dersom årsmøtet fatter vedtak om at varmepumper skal tillates, vil styret fastsette retningslinjer for montering av varmepumper. Slike retningslinjer vil si noe om:

- At seksjonseier må søke styret om å få installere varmepumpe.
- Plassering av varmepumpens utvendige del, både av hensyn til estetikk, sikkerhet og støy for naboer.
- At varmepumpen skal installeres av fagfolk – og gjerne av en leverandør som er f-gass-sertifisert og -godkjent.
- At det velges en modell som gir minst mulig støy.
- Hvordan kondensvann skal avledes, slik at det ikke er til skade eller bry for andre.
- Om det skal bygges et varmepumpehus over utedelen, og hvordan det eventuelt skal se ut.
- At boligeieren tar alle kostnader forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen. Det gjelder også dersom varmepumpen må midlertidig fjernes i forbindelse med rehabilitering i sameiet.
- At boligeieren må ta kostnaden for å rette eventuelle skader eller merker på fasaden dersom varmepumpen blir tatt ned.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 9 stemmer for forslaget, forslaget falt.**

9. Innkomne forslag - Med umiddelbar virkning bør alle styremøter holdes samlet og IKKE digitalt.

Fremmet av: John Oddvar Strømseng

Styrets innstilling
Regler for avholdelse av styremøter fremgår av vedtektenes §11. Dagens ordlyd har ingen føringer for hvorvidt slike møter skal avholdes fysisk. Digital møteform gir styret en fleksibilitet til å avholde styremøter selv om enkelte styremedlemmer er på reisefot i jobbsammenheng eller liknende. For styret er hensynet til å avholde styremøter på tidspunkt det er hensiktsmessig viktigere enn å avholde styremøter på et tidspunkt alle befinner seg fysisk på samme sted.

Styret foreslår at dagens ordlyd i vedtektene opprettholdes og at det er opp til det til enhver tid sittende styre å avgjøre hvorvidt styremøter avholdes fysisk eller digitalt.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Ingen stemmer for forslaget.**

10. Innkomne forslag - Styreleder må komme fra sameiere og ikke eksternt, slik som i 2024/5. Lønn til styreleder fra sameiet kan evt. økes betydelig.

Fremmet av: John Oddvar Strømseng

Sameiere har ikke sett/hørt noe til den nuværende eksterne styreleder
med resultat av en meget stor utgift for sameiet.
Vi har tross alt en presset økonomi.

Styrets innstilling
Regler for styrets sammensetning fremgår av vedtektenes §11. Dagens ordlyd har ingen føringer for hvorvidt styreleder må være seksjonseier.

En årsak til at ekstern styreleder velges i årsmøtet er ofte at man ikke har klart å rekruttere til vervet internt i sameiet. I andre tilfeller kan årsaken være at man ønsker en person med profesjonell kompetanse for rollen, har kapasitet til å ta på seg større oppgaver som ledelse av renoveringsprosjekter (byggemøter osv) eller er

nøytral for håndtering av konfliktsituasjoner. Ofte er det en kombinasjon av disse forholdene som gjør at man velger å engasjere en ekstern styreleder.

Å sette begrensninger i vedtektene med hensyn til engasjere ekstern styreleder vil kunne sette sameiet i en situasjon der de ikke er i stand til å besette rollen dersom ingen seksjonseiere melder seg til vervet.

Styret foreslår at dagens ordlyd i vedtektene opprettholdes og at det er opp til respektive årsmøte å avgjøre hvem som velges til styreleder.

Vedrørende honorar besluttes dette av årsmøtet respektive år.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. En stemme for forslaget, forslaget falt.

11. Innkomne forslag - Parkeringsplassen på garasjetaket

Fremmet av: John Oddvar Strømseng

På parkeringsplassen på garasjetaket denne vinteren har det i perioder vært livsfarlig å komme seg til/fra bil parkert. Man kan kalle det en bedre Bislett is.

Det blir jo måket der, men ikke strødd sand på inn & utkjørsel.

Begrunnelse :
Flere av sameiere har hatt store problemer med å komme frem/fra sin bil, og flere har falt på isen.
De som har garasje, har både garasjeport og oppvarmede hjulspor fra garasjen og opp til Knud Øyens vei betalt av sameiet.

Styrets innstilling
Det er uvisst for styret hva det skal stemmes over i denne saken eller om den skal anses som en orienteringssak.

Sameiet har avtale med leverandør for vintervedlikehold i sameiet.. Den mest hensiktsmessige fremgangsmåten når beboere avdekker mangler vedrørende vintervedlikeholdet, er å sende henvendelse til styret som vil sørge for at leverandør utbedrer mangelen.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Saken er til orientering og ble ikke stemt over.

12. Innkomne forslag - beskjæring av busker ved utvendige trapper

Fremmet av: John Oddvar Strømseng

Områder fra utvendige trapper til leilighet(er).
Det er mye busker og annet ødeleggende kratt & vekster, spesielt mot rekkverk og mot gangveiene.
Ett eksempel er rekkverk mellom KØV 3E - 5E hvor det gror grener som slynger seg rundt rekkverk og ødelegger med tid hele rekkverket.
Den ansvarlige leilighet har i mange år vært på fremleie.

Styrene gjennom flere år har blitt gjort oppmerksom på dette forhold, både muntlig og via E poster, uten at noe er skjedd. Dette forhold er et ansvar for eier av leiligheten, og om ikke eier gjør noe, bør styret få det ordnet for eiers regning.

Styrets innstilling
Det er uvisst for styret hva det skal stemmes over i denne saken eller om den skal anses som en orienteringssak.

Sameiet har de siste årene hatt en ganske begrenset gartneravtale for å holde kostnadsnivået nede, og mye av arbeidet rundt grøntarealer har derfor vært gjort ad hoc av enkelt-beboere eller på dugnad, ref husordensreglenes punkt 6 som har følgende ordlyd:

Sameierne anmodes om å delta i nødvendige fellesarbeider og dugnader for å holde områdene omkring husene i pen og ordentlig stand. Plan for dugnad utarbeides av driftsleder i samarbeid med styret. Dugnad holdes to ganger i året – vår og høst.

Styret er i dialog med leverandør om en noe utvidet gartneravtale. Dog vil nok en del større oppgaver fortsatt håndteres på dugnad.

Styret vil uavhengig av begrenset gartneravtale besørge frie rømningsveier og generell fremkommelighet.

Den mest hensiktsmessige fremgangsmåten når beboere avdekker forhold som etter deres mening bør utbedres på grøntområdene, er å sende henvendelse, gjerne med dokumentasjon i form av bilder der dette er naturlig, til styret for videre håndtering av saken.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Saken er til orientering og ble ikke stemt over.

13. Innkomne forslag - Henvendelser og e-poster til styret

Fremmet av: John Oddvar Strømseng

Det bør innskjerpes til valgte styre at henvendelser og E poster skal besvares innen en rimelig tidsperiode.

Nuværende styre besvarer ca. 5% av E poster, noen etter purringer, og denne behandling av andre sameiere er IKKE akseptabel måte å behandle E poster eller henvendelser på. Dette har muligens noe med at det ikke er fysiske styremøter.

Styrets innstilling
Det er uvisst for styret hvor forslagsstiller har innhentet sin statistikk og styret kjenner seg ikke igjen i påstanden.

Det er flere nye medlemmer i sittende styre og for enkelte henvendelser av praktisk art har det vært nødvendig med informasjonsutveksling mellom medlemmene for å kunne gi et konstruktivt svar på til beboer. Dette har gjort at det tar lenger tid å besvare enkelte henvendelser. Med kontinuitet i styret vil dette bedre seg.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Saken er til orientering og ble ikke stemt over.

14. Innkomne forslag - Parkering i sykkelsskur

Fremmet av: John Oddvar Strømseng

Styret bør innskjerpe parkering i 2 sykkelskur, begge sykkelskur ligger tett inntil tak over hovedbygning, og er kun for sykler, annet må styret ta aksjon for å få fjernet for eiers regning ved inspeksjon.

En scooter har vært parkert i en sykkelbod siden ifjor, henvendelser til styret via VIBO flere ganger og E post fra en annen sameier har gitt ingen resultat.

Nærmeste brannstasjon har ved henvendelse dit bekreftet at denne parkering er en brannfare, og bør fjernes umiddelbart. Vi kan ikke se at styret har gjort noe i denne sak.

Styrets innstilling
Husordensreglenes punkt 7 Sykler, barnevogner og annen oppbevaring har følgende ordlyd:
Sykler og annet sportsutstyr skal ikke oppbevares i fellesganger og rom, men i sportsbodene.

Sportsbodene er etter husordensreglene altså ikke forbeholdt kun sykler.
Når det gjelder nevnte scooter har styret anmodet eier om å fjerne denne flere ganger før den til slutt ble fjernet. Vedrørende potensiell brannfare så vil dette ha sammenheng med mengden bensin som oppbevares.

Vedrørende forslag til vedtak er det uvisst for styret om forslaget innebærer at forslagsstiller ønsker en endring av ordlyd i Husordensreglene ved at kun sykler skal kunne parkeres der fremover.

Styret foreslår endring av husordensreglene til følgende ordlyd:
Sykler og annet sportsutstyr skal ikke oppbevares i fellesganger og rom. Kun sykler og el-sykler skal oppbevares i felles sportsboder. El-sykler kan ikke lades i felles sportsbod.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. To stemmer for forslaget, forslaget falt.

15. Innkomne forslag - Inspeksjonsrunder fra styret

Fremmet av: John Oddvar Strømseng

Et styremedlem bør hver 14. dag gå på en runde i sameiet inkludert gjennom ganger for å se at alt fungerer,- m.h.t. lyspunkter som virker og andre ting.

I mellomgang !E - 3E var det nylig manglende lys i 2 ½ mnd og 1 sameier falt i mørket og fikk skrape i ansiktet. Oppe ved 5-7 var lys borte fra okt. 24 til ganske nylig,

da jeg tok affære med vaktmester kompaniet og fikk lys ordnet.
Jeg har flere ganger gjennom årenes løp kjøpt lyspærer og skiftet. Nu klarer jeg ikke å stå på stige lengere.
Derfor vil en dobbeltsjekk av et styremedlem hver 14. dag hjelpe i sameiet at vaktmester kompaniet gjør sin jobb.

Styrets innstilling
Styret skal sørge for at den daglige driften av sameiet er forsvarlig. Dette gjøres gjennom å etablere nødvendige serviceavtaler, rutinemessig gjennomgang av vaktmester osv. Hvert enkelt styremedlem vil ikke nødvendigvis ha kompetanse til å "se at alt fungerer" og det er derfor lite hensiktsmessig å innføre en slik regel.

Ved feil og mangler ønsker styret løpende tilbakemelding om slike forhold på e-post eller på Vibbo.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. To stemmer for forslaget, forslaget falt.

16. Innkomne forslag - oppbevaring av propan

Fremmet av: John Oddvar Strømseng

Styret bør innskjerpe bruk av propan flasker på balkong & terrasser, spesielt størrelse på propan flasker tillatt, videre at ikke propan flaske blir stående på balkong & terrasser i sol, spesielt når de ikke benyttes. Undertegnede har sett flere eksempler på de største propan flasker stående ubeskyttet i sterk sol.
Styret bør innskjerpe at det ikke er lov til å sette opp plater/vegger ovenfor rekkverk på balkong eller terrasser. Ref. Husordensregler.

Styrets innstilling
Styret har ikke mottatt noen naboklager/-varsler om at propanflasker skal være oppbevart på feil måte på beboernes terrasser og er således ukjent med denne problemstillingen. Den mest hensiktsmessige fremgangsmåten når beboere avdekker slike forhold, er å sende henvendelse til styret som vil håndtere saken i forhold til respektive beboer.

Vedrørende plater/vegger ovenfor rekkverk er det ukjent for styret hvilken regel det henvises til i Husordensreglene.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Forslaget er til orientering og ble ikke stemt over.

17. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret har ikke mottatt innstilling til kandidater fra valgkomitéen innen fristen for innkalling til årsmøtet.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Heidi Sønsthagen

Følgende stilte til valg:
Heidi Sønsthagen

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Henrik Velle

Følgende stilte til valg:
Henrik Velle

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Espen Nordgaard

Følgende stilte til valg:
Espen Nordgaard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Merete Lunde
Ville August Aarseth

Følgende stilte til valg:
Anne Merete Lunde
Ville August Aarseth

Protokollen signeres av:
Møteleder: Heidi Sønsthagen /s/
Protokollvitne: Karin Irene Steen/s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Leder Heidi Sønsthagen	2025 - 2027
Styremedlem Henrik Velle	2025 - 2027
Styremedlem Nina Birkeborg	2024 - 2026
Styremedlem Espen Nordgaard	2025 - 2026
Varamedlem Anne Merete Lunde	2025 - 2026
Varamedlem Ville August Aarseth	2025 - 2026

HUSORDENSREGLER
FOR BEBOERE I
SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7

Sist revidert på ordinært årsmøte 8. april 2021
Godkjent på ordinært sameiermøte 31.03.2014

1. Generelt

Husordensreglene skal sikre beboerne orden og trivsel i hjemmene og på sameiets område. Alle beboere skal aktivt medvirke til at sameiets eiendom eller renommé ikke ødelegges.

Sameierne plikter å følge bestemmelsene i dette ordensreglementet. Sameier er ansvarlige for at ordensreglementet blir overholdt av husstandens medlemmer, fremleietakere og andre som gis adgang til seksjonen eller eiendommen.

Henvendelse til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig.

Overtredelse av husordensreglene anses som misligholdelse av sameiers forpliktelser overfor sameiet.

2. Ro og orden

Hver sameier plikter å sørge for at det ikke voldes ubehag eller ulempe for naboer. Således må musikkanlegg, TV, radio m.m. innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Særlig viktig er dette mellom klokken 23.00-07.00. Dette gjelder også snekring og lignende. På søn- og helligdager må det ikke utføres arbeid som medfører støy i leilighetene før kl. 12.00 eller etter kl. 18.00.

Ved sammenkomster som kan medføre støy utover klokken 23.00, skal det gis nabovarsel til berørte naboer. Musikkøvelse er tillatt, med de samme begrensninger som for radio, TV, med mer.

3. Husdyr

Det er tillatt å holde hund og/eller katt. Hunder skal holdes i bånd, og luftes utenfor sameiets område. Ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart.

4. Parkering og Elbil lading

Biler skal kun parkeres på avmerkede plasser i garasjen, og innenfor de oppmerkede utvendige oppstillingsplasser. Parkeringsplasser merket gjester er forbeholdt disse. 4 oppmerkede parkeringsplasser på utsiden av gjerdet mot Knud Øyens vei er foreholdt gjester og beboere med to biler.

Angående oppbevaring av vinter/sommerdekk i garasjen må dette skje innenfor hver enkelts anviste plass og på eget ansvar. Lettantennelig væske eller gjenstander skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Det er også forbudt å parkere ved inngangspartiene/døren, utenom ved av- og pålessing.

Lading av elbil: Sameier som ønsker lader til elbil bestiller dette via styret. Sameiet har investert i felles infrastruktur, og det tillates ikke nyinstallasjon av annen type/tilkobling. Kostnaden ved etablering av ladepunkt består pt. (2021) av Tilkoblingsavgift kr 8000 (dette dekker brukers direkte andel av infrastrukturkostnaden + pris for lader (inkl montering) pt (2021) kr 17.500,- (inkl mva), total kostnad kr 25.500,-.
Endring av tilkoblingsavgift krever årsmøtevedtak. Styret vil følge med på markedet og utnytte eventuelle lavere anbud på korrekt lader/installasjon.
Forbruk på alle tilknyttede ladere registreres i eget lokalt system, og styret vil fakturere hver bruker for eksakt forbruk (Sameiets kostpris for strøm + 10%) hver 3 mnd.
De fire ladepunktene som ble godkjent og satt opp tidligere er ikke er en del av den nye strukturen og blir fakturert separat. Ved fornying av disse fire ladepunktene skal felles løsning benyttes og bestilles på samme vis som ved nyinstallasjon.
På grunn av begrenset kapasitet på strømnettet for motorvarmere (dette gjelder de vanlige hvite 220 v stikkontaktene på de faste parkeringsplassene) er lading av el-biler og bruk av kupévarmer ikke tillatt. Maks kapasitet per uttak ligger mellom 450-600 watt, og maks brukstid er satt til 2 timer per døgn for å holde sameiets kostnader nede.

5a. Søppel/Renovasjon

Husholdningsavfall skal være kildesortert i hht regler fra Oslo Renholdsverk, og pakket forsvarlig inn før det kastes i avfallscontainere i søppelskuret, slik at søl og lukt unngås. I papircontainere må det kun kastes papp og papir. Annet avfall som resultat av opprydding, oppussing og lignende må ikke plasseres i containerne, men kjøres bort til avfallsmottak.

Brennende gjenstander som for eksempel glødende sigarettstumper, etsende eller eksplosive væsker, medikamenter/legemidler og lignende må ikke kastes i søplekassene.

Sameiet har normalt container 2 ganger i året; vår og høst i forbindelse med dugnadene. Disse kan også benyttes til privat avfall. Den enkelte må selv ta vare på søppel til container foreligger. Spesialavfall må heller ikke kastes i disse containerne.

5.b Kloakksystemet

All kloakk fra sameiet går ned i egne kummer på høyde med sameiets laveste bebyggelse. Deretter føres kloakken igjen opp til nivå med Knud Øyens vei. Dette omfatter all bebyggelse på oversiden av jernbanelinjen. Det gjør kloakksystemet sårbart. Det kan kun kastes toalettpapir i toalettet. Det må ikke kastes, bleier, papirhåndklær og kluter m.m., da dette kan medføre tette rør. Dette kan bety oversvømmelse i de nederste leilighetene og betydelige kostnader for sameiet. Dersom kloakkpumpen kobler ut vil en rød alarmlampe tennes. Det er viktig at den første som oppdager dette varsler styret eller serviceansvarlig direkte.

6. Fellesarbeider

Sameierne anmodes om å delta i nødvendige fellesarbeider og dugnader for å holde områdene omkring husene i pen og ordentlig stand. Plan for dugnad utarbeides av driftsleder i samarbeid med styret. Dugnad holdes to ganger i året – vår og høst.

Om vinteren plikter den enkelte sameier å utføre snømåking og strøing i henhold til måkelister. Den enkelte sameier plikter å feie og å måke platået utenfor sin leilighet og trappen opp til neste leilighet.
Sameierne har også ansvaret for å feie og holde i orden i heishuset og mellomgangene i sitt nærområde.

7. Sykler, barnevogner og annen oppbevaring

Sykler og annet sportsutstyr skal ikke oppbevares i fellesganger og rom, men i sportsbodene. I fellesgangene er det kun anledning til å sette fra seg barnevogner så lenge disse ikke er til hinder for rømningsvei.

All annen oppbevaring er forbudt i fellesgangene og skal plasseres i sameiernes egne boder. Unntak fra denne regelen er oppbevaring av sameiets felles utstyr til feiing og snømåking.

8. Terrasser/balkonger/fasader

Sameierne må alltid påse at terrassen/balkongen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller ulemper for andre sameiere.

Legging av nytt terrassegulv skjer på den enkelte sameiers ansvar, og må ikke legges slik at det skader membran eller at det er til hinder for å komme til sluket. Det er meget viktig at alle sluk og avløp fra terrasser og balkonger renses samt holdes åpne slik at avløpsvann ikke blir stående på balkonger/terrasser.

Pga. brannfaren er det ikke tillatt å bruke engangsgrill eller kullgrill på balkonger og terrasser. Kun elektrisk- eller gassgrill kan derfor benyttes i sameiet.

Ved utskifting av dører må disse tilfredsstille de krav til farge/utforming som er godkjent av bygningsmyndighetene. Styret skal alltid kontaktes før ny dør bestilles.

Alle endringer på markiser og utvendige farger skal gjøres i overensstemmelse med vedlagte skriv.

9. HMS/Internkontroll

9a. Brannsikring av boenheter:
Hver seksjonseier er lovpålagt ansvarlig for brannsikkerhet i egen enhet. Dette innebærer anskaffelse, kontroll og vedlikehold av manuelt slukkeutstyr og røykvarsler(e). Seksjonseiers ansvar gjelder også ved eventuell fremleie av boenheten.

Røykvarsler
Eier av bolig skal sørge for at boligen er utstyrt med minst en sertifisert røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket.
(Røykvarsler: Ionisk eller optisk detektor som ved røykutvikling avgir lydsignal, og som er testet og sertifisert i samsvar med kravene i forskrift 26. mars 2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk, med senere revideringer (byggteknisk forskrift)).

Manuelt slokkeutstyr:
Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

a) Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
b) Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
d) Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm., eller annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.
Kontroll/Vedlikehold:
Visuelt ettersyn; tilfredsstillende trykk og at plombering og slange er intakt på slukkeapparat, funksjonstest av brannslange.
Krav til serviceintervall på slukkeapparater:

- Pulverapparat; Trykkladde apparater skal kontrolleres av godkjent person hvert femte år og sendes til service hvert tiende år.
- Skum og CO2 apparater: kontrolleres av godkjent person hvert andre år, og sendes til service hvert femte år.

9b. Brannsikring av fellesområder:
Sameiet v/styret er lovpålagt ansvarlig for brannsikkerhet i sameiets fellesområder. Dette innebærer anskaffelse, kontroll og vedlikehold av manuelt slukkeutstyr, røykvarsler(e) samt tilstrekkelig skilting av rømningsveier, og synlig branninstruks for sameiet.
Anskaffelse av utstyr tilpasses fellesområdene, og de samme retningslinjene for kontroll og vedlikehold som nevnt under 10.a. gjelder.

9c. Bruk av ildsted i boenheter som er har dette.
Alle boenheter med peis/ildsted skal ha ventilasjonsluke ved ildsted, og denne skal brukes ved fyring. Alle boenhetene med ildsted er opprinnelig bygget med ventilasjonsluke. Dersom senere rehabilitering/oppussing har resultert i at ventilasjonsluken er fjernet må denne reinstalleres før ildsted igjen kan benyttes.

For boenheter i de fire øverste etasjene vil hoved-ventilasjonsanlegget skape undertrykk i alle leilighetene. Normalt går viftene på ca. 30 % effekt, men dette økes til 60 % på morgenen kl. 06.00 – 09.30 og på ettermiddagen kl. 16.00 – 19.30 for å sikre godt nok avtrekk ifm. morgenstell og middagslaging. I periodene der viftene går på 60 % skal ildsted ikke brukes (og være kaldt) pga. for høyt undertrykk i leiligheten.

Boenheter med separat ventilasjon (ikke tidsstyrt) og som har ildsted må selv sørge for å redusere friskluftventilasjonen til et minimum før bruk av ildsted.

10. Antenner

Parabolantenner må ikke monteres på terrasse/vegg på en slik måte at den rekker høyere enn til toppen av terrasserekkverket.

11. Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets fellesforsikringer

Ansvar for betaling egenandel påligger den part som har vedlikeholdsansvaret for den skaden som forårsaker forsikringstilfellet og følger hovedprinsippene i eksemplene nedenfor.

- Ved skadetilfelle forårsaket av sameiers utstyr/installasjoner (f.eks.: strøm fra og med den enkeltes sikringsskap, vann fra og med leilighetens hoved stoppekran for vann, eller mangelfullt vedlikehold på dører/vinduer etc) dekkes egenandelen av den enkelte sameier.
- Ved skadetilfelle forårsaket av Sameiets utstyr/installasjoner/bygg (f.eks vanninntrenging fra skader/feil på taktekking) dekkes egenandelen av Sameiet.

- Ved tvilstilfeller (f.eks.: Vanninntrenging til boenhet nedenfor forårsaket av mangelfullt vedlikehold (tett terrassesluk) som medfører lekkasje) skal styret avgjøre om egenandelbetalingen må betales av den som forårsaker skaden eller Sameiet.

Oslo 31.03.2014

Vedlegg til Husordensregler godkjent 10.04.2013

Oversikt over utvendig materialer, solavskjerming og overflatebehandlinger, samt bestilling av postkasseskilt.

Sameiet Knud Øyens vei 1 - 7.

Solavskjerming:	Markiser/markiseduk skal være så lik eksisterende som mulig med basis i ensfarget beige/brun eller brun og hvit stripet duk. Utvendige persienner kan monteres, men utforming/design skal samstemme med fasader. Godkjennes av styret før bestilling.
Ytterdører:	Så lik eksisterende i farge/utførelse som mulig. Det kan benyttes dører med vindu der dette ikke endrer helhetsinntrykket av døren. Kontakt styret for alternative standard-dører og godkjenning av endring.
Beiset treverk / panel:	Trebit Tjærebrun Oljebeis STD nr. 000676, Jotun STD Gul base.
Vinduer:	Demidekk Oljedekkbeis nr. 7010 Y 51R (83)
Maling utvendige vegger av mur:	Jotun mur maling Skyggerød 1002—R
Maling innvendig vegger av mur:	Jotun mur maling Hvit
Maling innvendig vegger av gipsplater:	Jotun 07 Hvit
Stålrekkverk:	Arcanol 340 Grå
Inngangsdør:	Benarolje blank pigment

Bestilling av postkasseskilt: Hver sameier bestiller skilt selv på: www.Skiltservice.com Standard postkasseskilt på hvit plate Vare nr. 10 100

Hvis det er noe du er i tvil om, vennligst kontakt Styret

VEDTEKTER

Sameiet Knud Øyens vei 1-3-5-7.

Organisasjons nr. 981344413

Sist revidert på ordinært sameiermøte 2. april 2019 og 13. mai 2025.
Vedtatt på sameiermøte 26. april 2007.

§ 1 NAVN

Sameiets navn er Knud Øyens vei 1-3-5-7. Sameiet består av 33 boligseksjoner av eiendommen gårdsnummer 184 og bruksnummer 8 i Oslo i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

§ 2 FORMÅLET

Formålet med dannelsen av boligsameiet er å:

- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- ivareta saker av felles interesse

§ 3 BRUKEN

Generelt
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bygningsmessige endringer/arbeider
Utskifting av vinduer og dører og oppsetting av markiser skal meldes styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Maling, beising og montering av nye markiser må skje etter de til enhver tid gjeldende fargekoder som er vedtatt i sameiet. Fargevalg som ikke er i samsvar med gitte fargekoder kan kreves tilbakestilt

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Seksjonseier skal holde boligen, fri for insekter og skadedyr.

Registrering av sameiere
Ved overføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

Kameraovervåking i Sameiet
Deler av Sameiets fellesområder er kameraovervåket. Overvåkningen er kun rettet mot innbrudd i, eller hærværk på Sameiets fellesinstallasjoner. Overvåkningen følger til enhver tid Datatilsynets retningslinjer for kameraovervåkning i borettslag/sameier. Kun aktuell Styreleder i Sameiet skal ha tilgang til overvåkningen. Bilder/opptak kan leveres til politimyndighet, men kun etter styrevedtak og sammen med formell anmeldelse av innbrudd/hærverk.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Sameiers vedlikeholdsplikt
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikehold av bruksenhet samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Dette omfatter vinduer, dører, vann- og avløpsledninger, til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, markiser, balkong-, terrassegulv eventuelt annet utstyr innefor bruksenheten.

Oppdager sameieren skade innefor sin bruksenhet som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameier straks å sende melding til sameiet.

Sameiets vedlikeholdsplikt
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, balkonger, fellesrom, fellesarealer, parkering/garasjeanlegganlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til heishus, mellomganger og fellesrom er sameiets ansvar.

Ledninger, rør og liknende 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.

§ 5 HEFTELSESFORM

Den enkelte sameier hefter for felles forpliktelse og ansvar i forhold til eierbrøk med mindre annet fremgår av denne bestemmelse.

Styret fastsetter à-kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned og den enkelte sameier i henhold til eierbrøkene som er slik:

• Seksjon	1 til og med 9	39/1289
• Seksjon	14	39/1289
• Seksjon	17 til og med 29	39/1289
• Seksjon	15	56/1289
• Seksjon	16	40/1289
• Seksjon	10 til og med 13	37/1289
• Seksjon	30 til og med 33	37/1289

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

§ 6 PANTERETT

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med krav likt folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pant notert før 1.1.1998 viker etter sameiets panterett med kr. 5.000 i hver seksjon.

§ 7 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet innkalles av styret med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Det ordinære sameiermøtet skal holdes innen ugangen av april måned.

Innkallingen til møtet skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krev om det før fristen etter § 7, første ledd.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkalling til møtet. På det ordinære sameiermøtet skal behandles:

a) styrets beretning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
c) velge styremedlemmer

§ 8 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte innkalles når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 9. MØTERETT PÅ SAMEIERMØTE

I Sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseier har mulighet for å ta med seg rådgiver til sameiermøtet.
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi rådgiveren rett til å uttale seg.
Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 10 FØRING AV PROTOKOLL OG VEDTAKSKRAV

Det skal under den valgte møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

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

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

§11 STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal stå for den daglige driften og skal bestå av en styreleder, 2 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem. Styreleder skal velges særskilt.

Tjenestetiden for styremedlem skal være 2 år med mindre sameiermøte vedtar noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper.

Styremøter holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

§ 12 UGILDHET

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

§ 13 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap og årsoppgjør skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt eller i medhold av lov 17. juli 1998 om regnskapsplikt.

Regnskapet skal godkjennes av registrert- eller statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 14 HUSORDENSREGLER ETC.

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Meldinger gitt fra styret til beboer er å betrakte som midlertidige husordensregler som må vedtas på etterfølgende årsmøte.

§ 15 ANDRE BESTEMMELSER

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 Lov om eierseksjoner, **med senere endringer** til anvendelse.

Oslo 12.04. 2011

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

184/8 felt A
Kjabruveien 66
76/1804

type 3 10/s 84 11-12-81

Meldt takk, brev 14/81 K.S.J.

Henbygg s. 22-12-81 Hundt.

Styrets repr. Frank Brø,
Knud Gyens v. 7C, HF kkr.
30.11.20, ber om varsel ved F. kkr.

Vedlikeholdsordning: Se hus B - 76/1805

Forenklet kontroll

STATISTIKK-KONTOR 19/9-79

Stf: Helge Bjaaland

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.

Oslo bygningskontroll 13/1-82 Dg
Dato – Signatur

Arbeidets art ~~Boligblokk~~ (terrassehus)

Ansvarshavende
Ing Tor Tunvang, Asbergt. 1, Oslo-4
Knud Hjelmsgt. 18

Gårdsnr. 184 | Bruksnr. 8 | Parsell felt A | av bruksnr.

Matr.nr. ~~Kjabruveien 66~~ Knud Gyenssei 1 og 3

Adresse

Byggherre Grunn- og Høybygg A/S

Meldinger:

- [x] Brukstillatelse
- [x] Statistikk fører
- [x] Eiendoms- og skattetakstkontore
- [x] Vannavgiftskontoret
- [x] Melding om rørleggerarbeid
- [ ] Oslo sivilforsvar
- [x] Heisattest
- [x] Pipeattest
- [ ]
- [ ]
- [ ]

Ferdigbesiktigelse 8/2-83 Dg

Kan ferdigattesteres

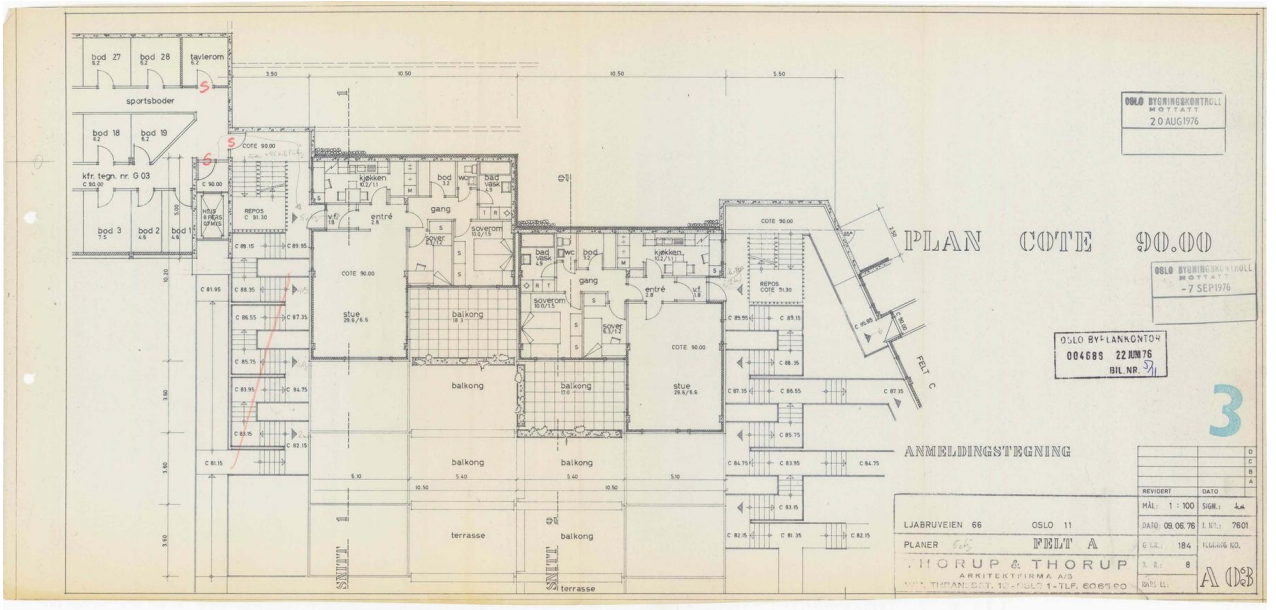
Oslo, den .....

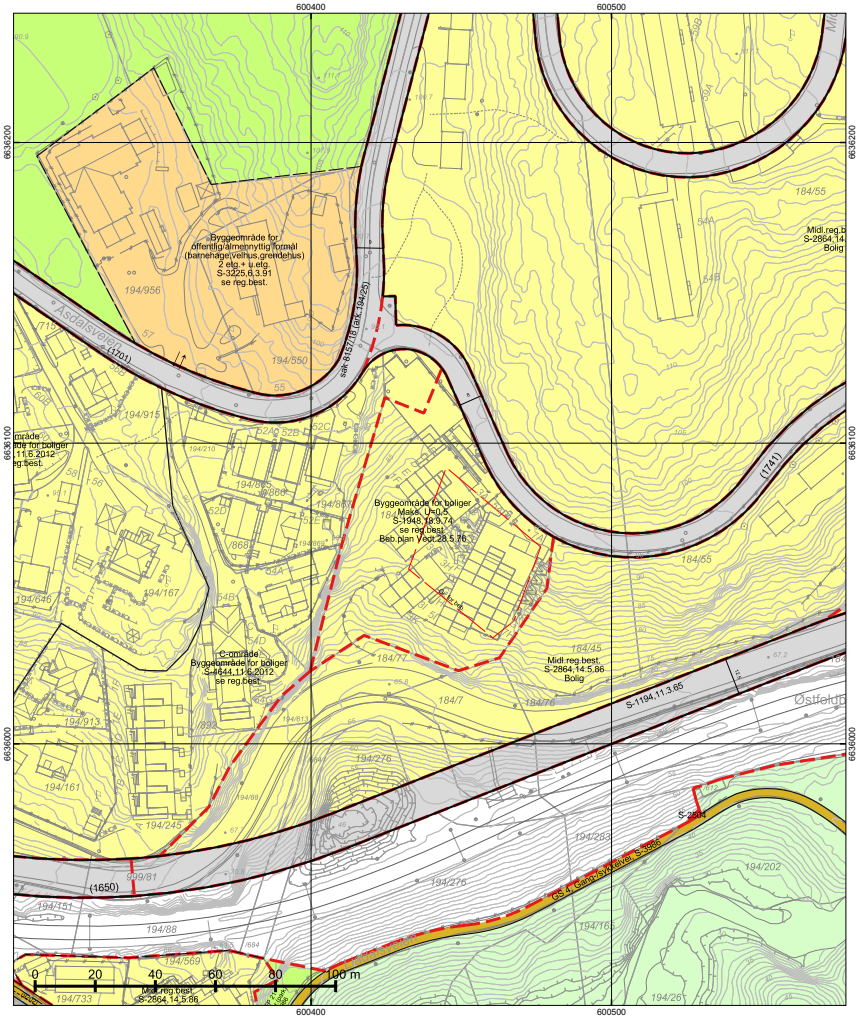
Ferdigattestert .....

Byggetillatelse	Gravetillatelse
21/12 79	13/6 79

√ U.I. 1801
Mottatt 11 JUN 1976
fl ___ Bor.
H

4000. ANDVORD - 20160/75.–


PLAN COTE 90.00
ANMELDINGSTEGNING
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 20 AUG 1976
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT -7 SEP 1976
OSLO BYFUNKONTOR 004683 22 JUN 76 BIL. NR. 3/1
3
LJABRUVEIEN 66 OSLO 11
PLANER FELT A
THORUP & THORUP ARKITEKTFIRMA A/S
A 03
MÅL: 1 : 100
DATO: 09.06.76
TEGN. NR.: 7601
REVIDERT
DATO
sportsboder
bod 27
bod 28
tavlerom
bod 18
bod 19
kfr. tegn. nr. G 03
bod 3
bod 2
bod 1
kjøkken
bod
wc
bad
gang
soverom
entré
stue
balkong
terrasse
SNITT
FELT C



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 611 - Naturvernområde

- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 09.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

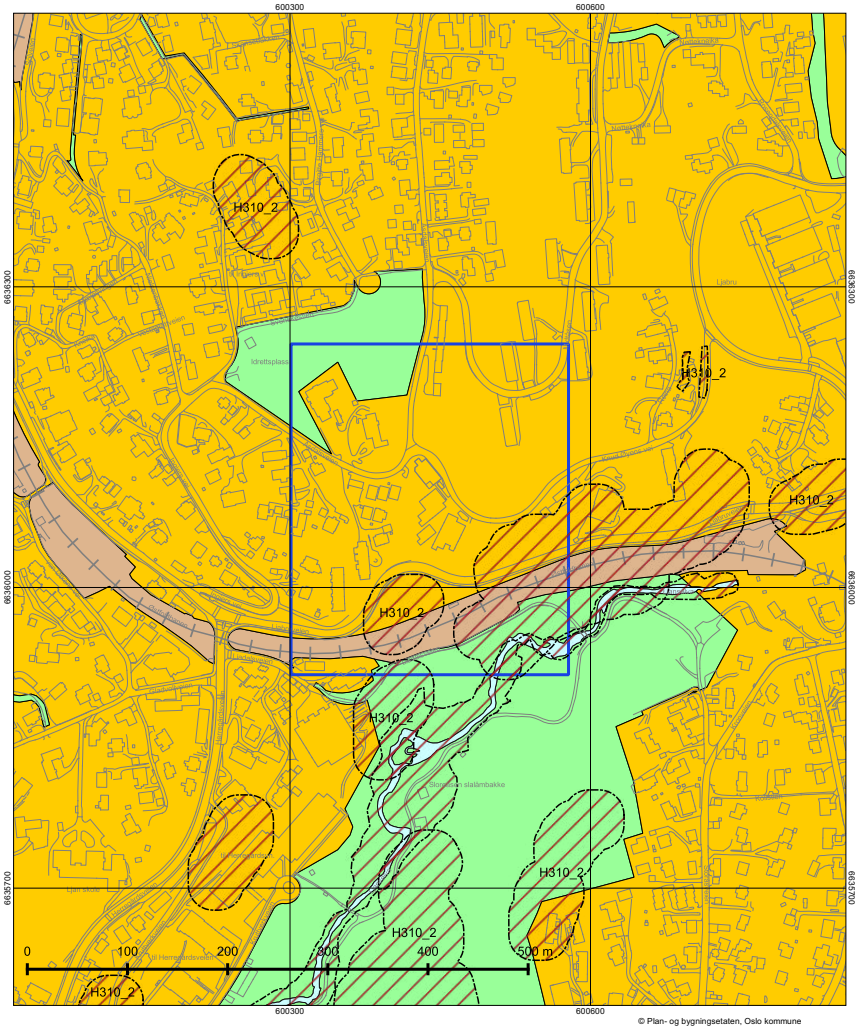
Reguleringskart

– 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: 150694/ 86523643
Deres ref.:
Adresse: Knud Øyens vei 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 184/8

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



Oslo

Dato: 09.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150694/86523643
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik
KNUD ØYENS VEI 3G

Dato: 09.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523643
8893190

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.184 BNR. 8

Vi viser til bestilling av 20251209 for KNUD ØYENS VEI 3G.

GNR. 184 BNR. 8

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.07.1899.

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

5039 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

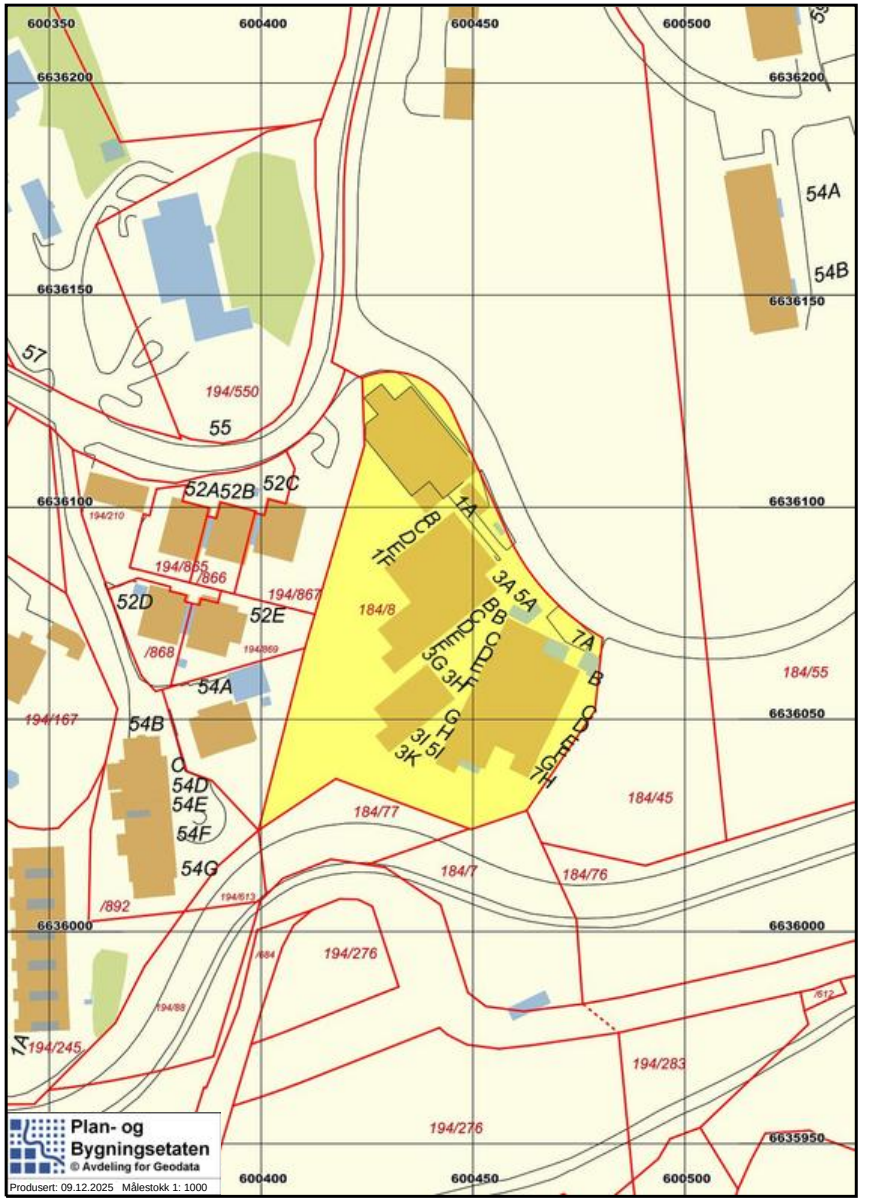
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

V280576

I henhold til instruks gis dispensasjon fra stadfestet plan, ner byggemelding i overensstemmelse med vedlagt kart foreligger....

V280576 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.05.1976
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197602612
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1948

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Oslo

16547

Ad. regulerings- og bebyggelsesplan for del av eiendommen Ljabru, gnr.184 bnr.1, Nordstrand.

Vedtaksdato: 18.03.1947
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194703221
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDTEKTER I FORBINNELSE MED BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN LJABRU GNR.184 BNR.1.

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen, blokker i mur eller armert betong og villaer i godkjent bygningsmateriale. Alle bygninger skal innredes for vanlig boligbebyggelse hvor annet ikke spesielt er nevnt.

§ 2. Planen angir bebyggelsens plassering og grunnflatens maksimale størrelse for blokkenes vedkommende. Samtlige blokker som på planen er merket med rødt skal oppføres i 3 etasjer.

§ 3. Sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet for hver enkelt blokk etter at situasjonskart i 1:500 er utstedt.

§ 4. Takform og takvinkel (flatt eller mønetak) gjennomføres ens for samtlige blokker, dog kan de bygninger som på planen er merket med blått få selvstendig utformning som godkjennes av bygningsrådet.

§ 5. Hvor garasjeplassering ikke er særskilt angitt på planen forutsettes garasjen anbrakt i kjelleretasje.

§ 6. Der kan oppføres våningshus inntil 80 m2 i 2 etasjer innenfor de stiplete linjer på villatomtene. Uthus kan oppføres i 1 etasje i tilknytning til huset eller frittstående som vist på planen.

§ 7. Butikker innredes i blokk 8 og i egen butikkbygning ved Åsdalsveien. Sentralvaskeri for hele bebyggelsen bygges som egen fløy i tilknytning til blokk 8. Barnehage, badstue og eventuelle hobbyverksteder innpasses i områdets parkmessige behandling som vist på planen. Likeledes innpasses lekeplass for større barn og tennisbaner.

§ 8. Gjerde tillates kun rundt villatomtene og rundt barnehagen. Det oppføres mot vei og nabogrense ensartet gjerde med samme høyde.

§ 9. Utvendig søppelkasser tillates ikke for blokkbebyggelsen. Enten skal det anlegges hensiktsmessig søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast. Tørkestativer anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller liknende.

§ 10. Skogen beholdes i den utstrekning det er mulig. Hvor det skulle virke spesielt sjenerende for sol og utsikt til leilighetene, kan trær tillates hugget etter nærmere konferanse med herredsgartneren i Aker.

§ 11. Unntak fra disse vedtekter kan tillates av reguleringsvesenet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme hvor særlige grunner taler for det.

Forøvrig gjelder bestemmelsene for bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Oslo

S-4644

NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.06.2012
Vedtatt av: Bystyret
Vedtaksdokumenter: 200900490
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200900490

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSTRANDSKRÅNINGEN, DELOMRÅDE LJAN – BEKKELAGET. SMÅHUSOMRÅDE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAP OG VEGETASJONSVERN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet som fjordens og byens grønne østvegg.

§ 1. Planens begrensning
Bestemmelsene gjelder for områdene vist på plankart merket tegning nr. BO1 – 200900490, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.

§ 2. Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder:
Boliger, bolig/kontor industri, allmennyttig formål (barnehage)

Offentlig trafikkområder:
Vei, gangvei, fortau, jernbane, parkering, annet veiareal

Friområder:
Friområde, turvei/gangsti

Spesialområder:
Bevaring (bygninger og kulturmiljø)- bolig, bolig/kontor/industri, kontor/jernbane, vei, gangvei, felles avkjørsel,
Naturvernområde

Fellesområder:
Felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. Byggeområde boliger
Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene.

Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

§ 3.1. Tillatt utnyttelse
Følgende utnyttelse % BYA tillates:

A-områder	14 %
AB-områder	14 %
B-områder	15 %
C-områder	24 %

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens AB- og B-områder, og 24 % i planens C-områder.

Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:
- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.
- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

Innenfor områdene angitt som C tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita 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.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 18-0231/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Knud Øyens vei 3G 1166 OSLO

Betegnelse: Gnr 184, bnr 8, snr 1 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no