

Grågåsveien 2



Velkommen til

Grågåsveien 2



Salgsoppgaven produsert 16. februar 2026

Abildsø

Sjelden mulighet | Nyrenovert påkostet bolig på 2 plan | 73 m² vestvendt terrasse med boblebad og stor privat hage

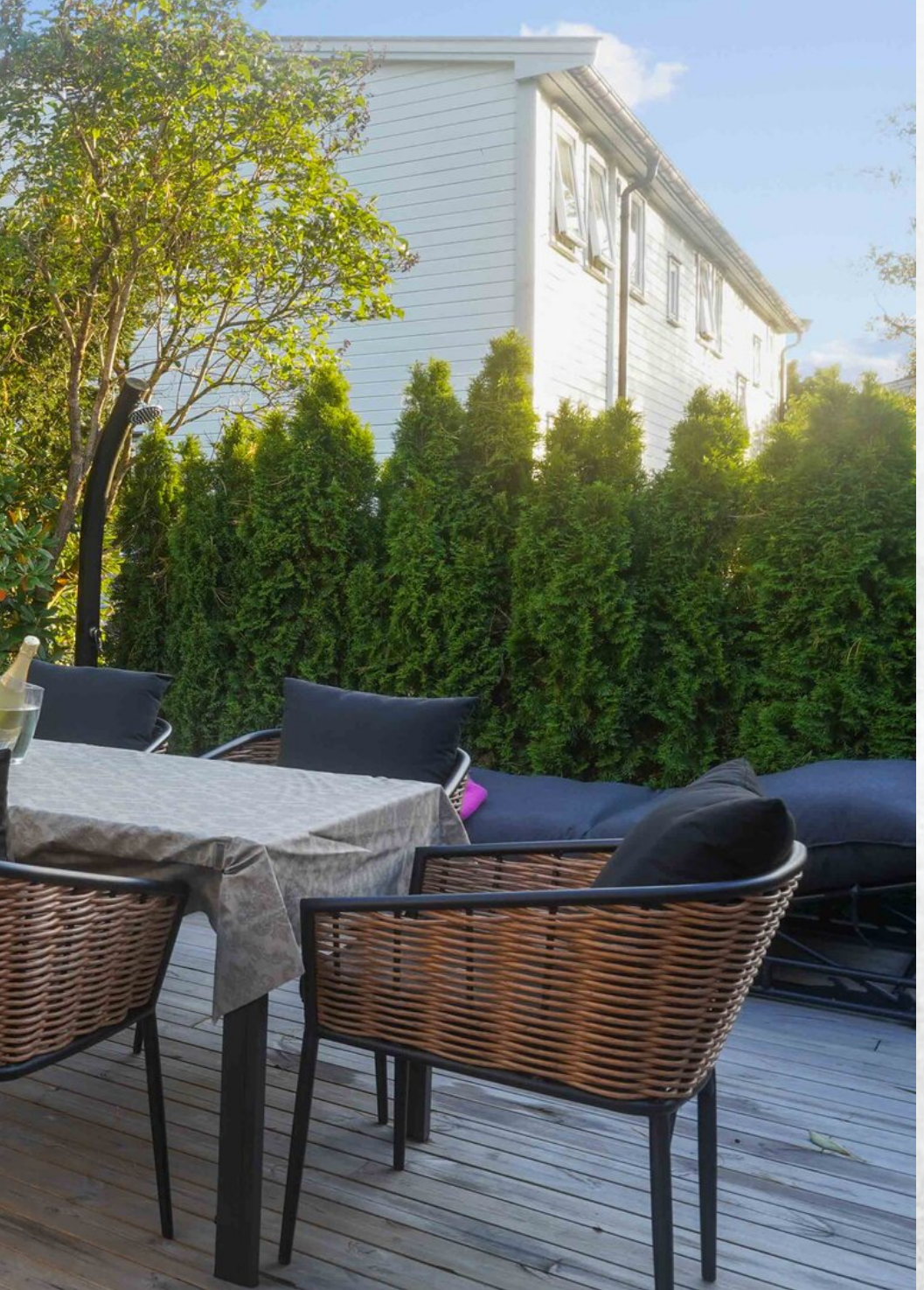
Prisantydning	8 200 000,-
Fellesgjeld	50 000,-
Omkostninger	207 630,-
Totalpris	8 457 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 344,-
BRA-i	90 kvm
Totalt BRA	122 kvm
Soverom	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1953

Ansvarlig megler	Renee Benedicte Løkke
Telefon	905 52 105
E-post	renee@nordvikbolig.no
Megler	Rakel Schei
Telefon	417 80 944
E-post	r.schei@nordvikbolig.no


CELTICS
33





Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/ Renée B. Løkke presenterer Grågåsveien 2 – en oppgradert og attraktiv bolig i et svært ettertraktet og familievennlig område, like ved Østensjøvannet og innenfor Abildsø skolekrets.
- Boligen går over to lyse plan med åpen stue- og spisestue løsning, moderne kjøkken, to romslige soverom og et vakkert bad. Her får du følgende kvaliteter:
- 73 m^2 vestvendt terrasse med boblebad og gode solforhold
- Stor, privat og skjermet hage
- Egen inngang fra hagen
- Bad 2022 (TG1)
- Kjøkken 2023
- 2 store kjellerboder (ca. 18,5 m^2 og 13,5 m^2)
- Oppgradert rør- og el-anlegg 2023
- Vinduer/terrassedør 2008
- Peis
- Ingen TG3-avvik
- Felles treningsstudio

Arealer og innhold

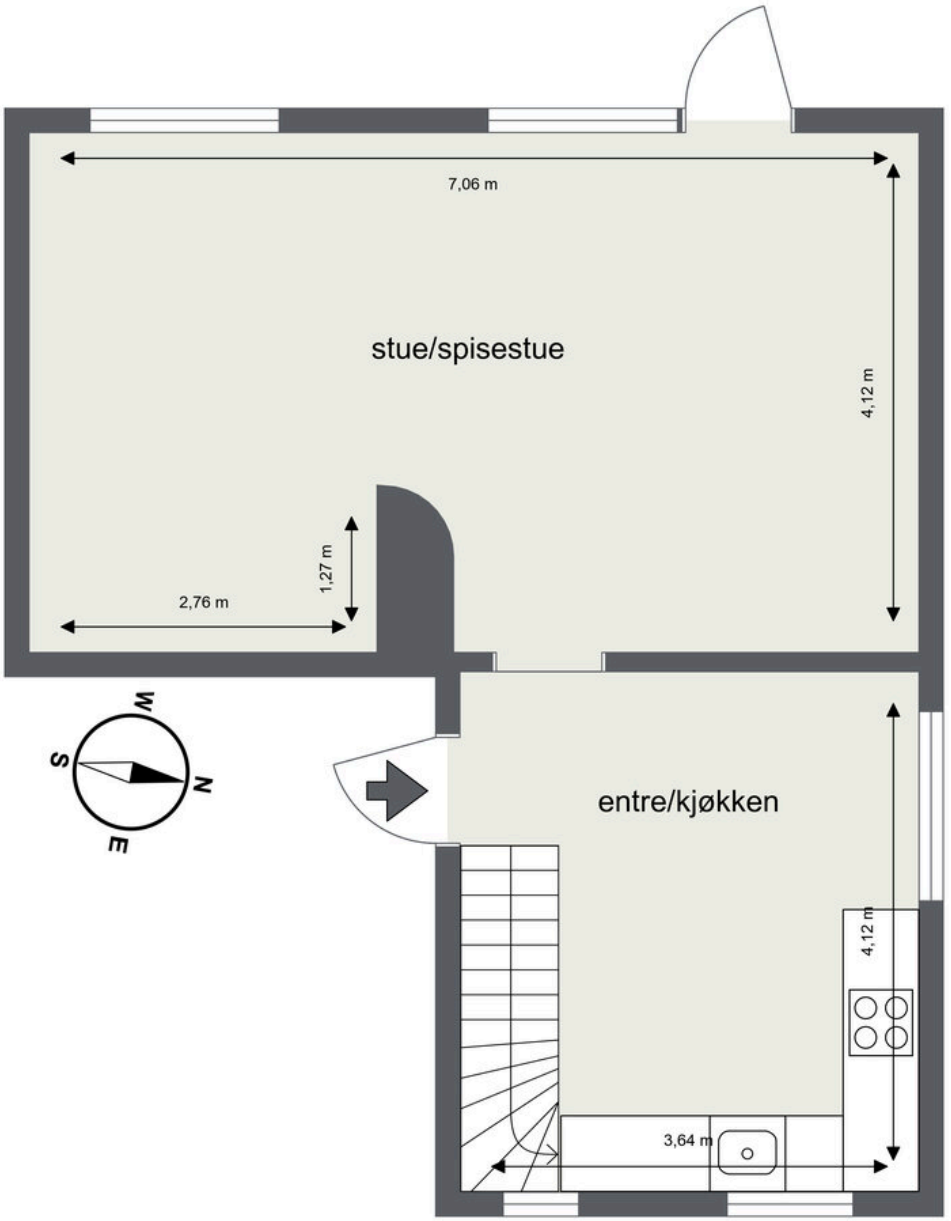
BRA-i:	90 kvm
BRA-e:	32 kvm
Totalt BRA:	122 kvm
TBA:	78 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Kjøkken, stue, spisestue.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 73 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Trapperom/hall, 2 soverom og bad.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 32 kvm. Kjellerboder
Total BRA: 32 kvm.



Grågåsveien 2, 1 etg.


SIEMENS
LøvåsFoto




LøvåsFoto


LøvåsFoto


LøvåsFoto














Live for the moments you can't find words
If you never try you'll never know
Be the reason someone smiles today


LøvåsFoto





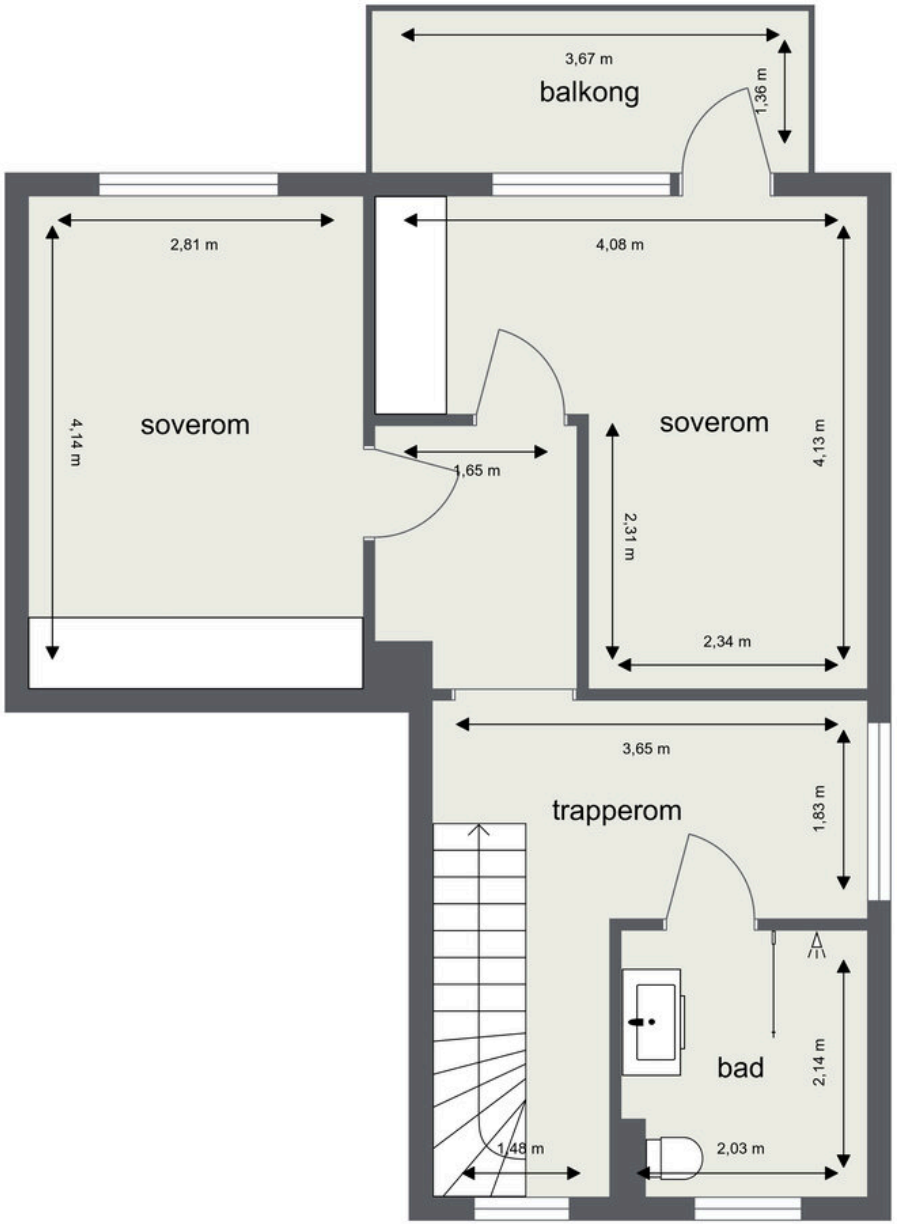



LøvåsFoto


LøvåsFoto




LøvåsFoto



Grågåsveien 2, 2 etg.











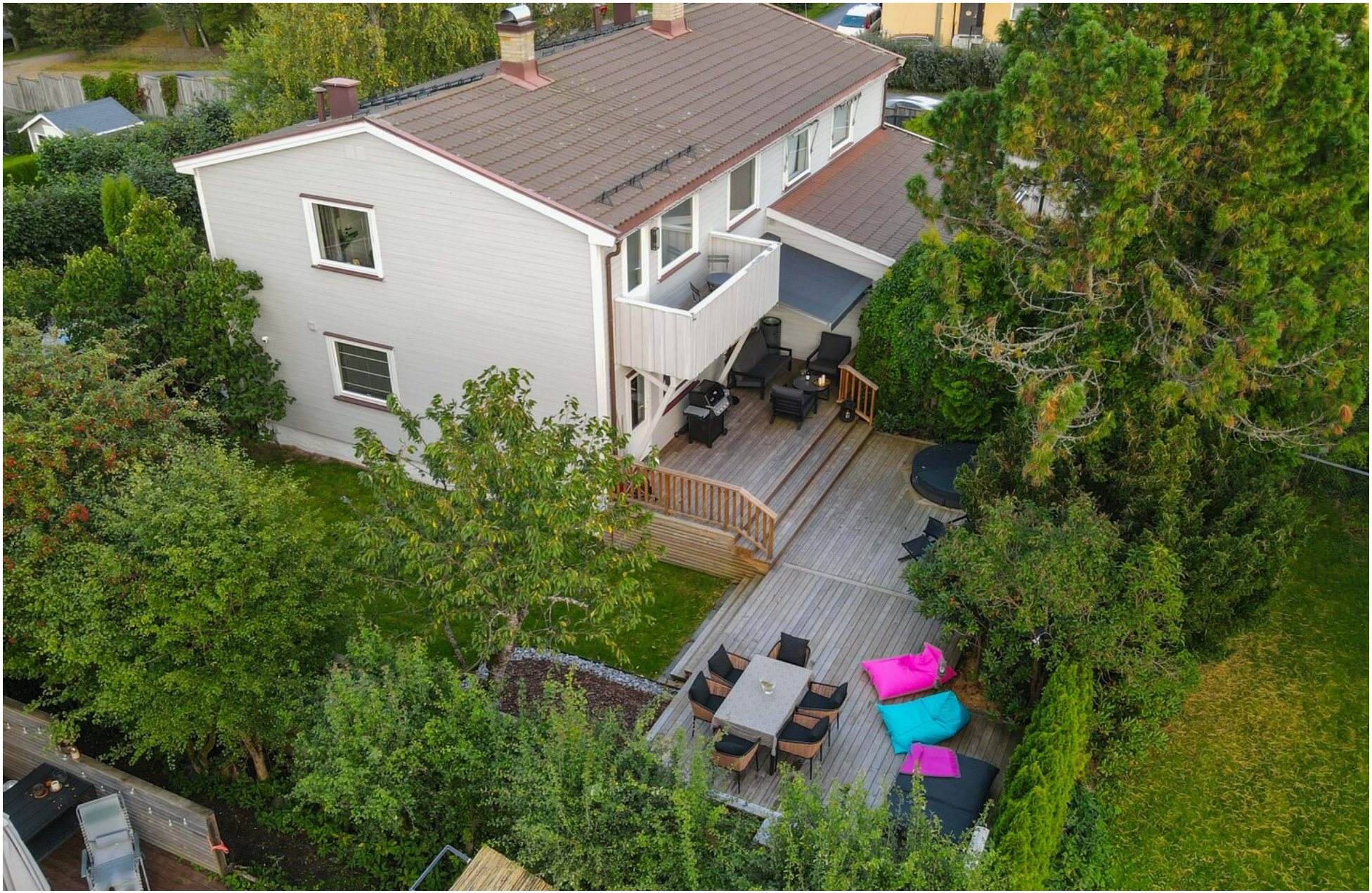













LøvåsFoto




Oslo
Manglerud bad og aktivitetshus


LAMBERTSETER SENTER
40
Taxi
Kaffebrenneriet


BRYN SENTER

Informasjon

Grågåsveien 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0014/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grågåsveien 2, 1187 OSLO
Gnr 161, bnr 189, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Camilla Maria Nordsveen
Kaine Francis Harling

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)
50 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 250 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
206 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
207 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
220 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 457 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 470 630,- (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
1953

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 78 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Kjøkken, stue, spisestue.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 73 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Trapperom/hall, 2 soverom og bad.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 32 kvm. Kjellerboder
Total BRA: 32 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bodarealer: 18,77 m² og 13,5 m².
Takhøyder: Kjeller: 2,06 m (bod). 1.etg: 2,47 m (stue). 2.etg: 2,55 m (hall).

Ikke målbare arealer:
Terrasse, hhv øvre del og nedre del m/jaccuzzi er kun ca. oppmålt. Mindre avvik må påregnes.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder:
1. etg.: Kjøkken, stue og spisestue.
2. etg.: Trapperom/hall, 2 soverom og bad.
Terrasse på ca. 73 m² (kun ca. oppmålt, mindre avvik må påberegnes).
Balkong på ca. 5 m².
Kjellerboder på hhv. 18,77 m² og 13,5 m².

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 2 av takstmann:
Innvendig > Overflater - 2:
- Vannskade i skjøt i laminatgulv i stue.
- Laminatgulv i stue og kjøkken er mangelfullt avsluttet mot vegg.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
1.etg:
- I sue er det målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
- I kjøkken er det målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 7 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
2. etg.:
- I trapperom er det målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
- I hovedsoverom er det målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

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

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.

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Sameielaget har 8 ladeplasser for ladende el-biler i krysset Svaneveien og Grågåsveien. Plass A og B (de to nærmest Svaneveien) er forbeholdt ladende el-biler. Som beboer får du beboerpris. Ellers gateparkering og gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser.

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.
- Elektro Fagmannen AS - elektriker VVS sentrum - rørlegger Vyvo Bygg AS - gulv, vegger, fliser Degalot rørlegger bedrift- membran.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Vyvo Bygg AS - gulv, vegger, fliser Degalot rørlegger bedrift- membran VVS sentrum - rørlegger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei.
- Vi har alle fakturaer og tilbud.

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.
- Tømrer Rasch - Helt ny terrasse med boblebad.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
- Drenering i hagen

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.
- Det foreligger beskrivelse av arbeidet og fakturaer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Se faktura.

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

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Små sprekker i en gipsvegg.

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:

Boligbygg med flere boenheter oppført i 1953. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende malt bordkledning. Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2008 fremstår med normal alders- og bruksslitasje og entredør er brann- og lydklassifisert.

Leiligheten ble sammenslått i 1987, med ferdigattest datert 22.05.1987, og fremstår i dag som én samlet boenhet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Vinskap, TV-er og tv feste, gardiner utenfor badet, speil på kjøkkenet og jacuzzi på terrassen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
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

Elektriske panelovner, varmekabler på bad og åpen peis i stue.
Varmtvannsbereder fra 2011.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 869,06. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 344,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: TV-anlegg/bredbånd, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsfører, renter og avdrag på lån. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Styret opplyser at det ikke er planlagt økning av felleskostnader før tidligst 1.jan 2027, men det vil være minimalt.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 629 694,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 518 775,- 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

TV- og bredbånd er inkl. i felleskostnadene. Viken Fiber, Altibox Flex Medium er inkludert i felleskostnadene

Sameiet

Navn og orgnr.

Svaneveien Sameielag, orgnr. 991335749

Om sameiet

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Sameierlag som består av 18 hus med 4 seksjoner i hvert hus. Hvert hus har eget bruksnummer.
- Sameiet består av 71 seksjoner. Svaneveien Sameielag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991335749, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.
- Lille Langerud Sameielag V er hovedfester av eiendommen gnr. 161 bnr. 12 og 13 i Oslo samt av alle parseller utskilt fra disse eiendommer. I den forbindelse er boligparsellene fremfestet/solgt til de enkelte sameier.
- Svaneveien sameielag er utskilt fra Lille Langerud Sameielag V og er delfester av eiendommen g.nr. 161, b.nr. 12 og 13.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

I e-post datert 28.02.24 skriver styret følgende:
"Kjelleren er fellesareal i hvert hus. Det er i hvert hus bl.a. 4 boder, som hvert hus har en gang i tiden, fordelt, slik at hver bolig disponerer hver sin bod. Svaneveien Sameielag har en litt spesiell organisering, som vi sammen med Obos har prøvd å gjøre om på, men verken de eller kommunen er sikre på hvordan. For egentlig er hvert hus et eget sameie og så er da alle hus igjen del av Svaneveien Sameielag. Derfor er f.eks. inndeling av hageparsellene og bodene noe som hvert hus styrer selv. Og ellers, så legger ikke styret seg opp i hvordan bodene er i bruk og i hvilken stand de er."

Noen hus har bygget ut, de er ikke reseksjonert og bør reseksjoneres. Styret ser også på om disse bør betale mer i felleskostnader i forhold til brøk. Styret har tidligere utredet sameiets organisasjonsstruktur med hensyn til gjeldende regelverk i eierseksjonsloven. Dagens regelverk ville ikke tillat stiftelse med gjeldende struktur. Likevel er det usikkert hvorvidt loven tillater en hensiktsmessig omorganisering. Styret har valgt å la temaet ligge inntil det foreligger rettspraksis på området.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid 2024
Styret har i 2024 hatt 9 styremøter. Utover dette har styret hatt ukentlig digital kommunikasjon angående diverse innkomne saker og vedlikeholdsoppdrag. Det har blitt gjennomført 1 årsmøte og ingen ekstraordinære årsmøter.

Konkrete tiltak:
- Det ble utført et større vedlikehold dette året, som var kjemisk rens av tak – halvparten ble tatt på våren og resterende på høsten.
- Hatt befaring av alle balkonger.
- Planlegging av vedlikeholdsplan for 2025 – og hvor det største planlagte vedlikeholdet er av de balkonger som viste seg å være å være dårlige i bærekonstruksjonen.
- Styret har overtatt ansvaret som Hage- og velferdskomiteen har hatt med julegrantenningen og tar også over vårdugnaden fra 2025 av
- Avsluttet to dreneringssaker – Svaneveien 7 og Svaneveien 15
- Byttet forsikringsselskap til If. Fått redusert forsikringskostnaden.
- Gjennomført årlig brannvern kontroll. I år ble også alle brannslukkingsapparat byttet, noe som gjøres hver 10ende år
- Diverse dialog og bistand til beboere om stort og smått
- Jobbet med et par forsikringssaker - vannskader

- Diverse mindre vedlikeholdssaker
- Nedbetalt 400 000 kr ekstra på lånet til sameielaget

Styret informerer i epost datert 13.02.2026 om at det ikke er noe planlagt vedlikehold som vil påvirke felleskostnader eller fellesgjeld.
Ingen økning av felleskostnader før tidligst 1.jan 2027, men det vil være minimalt.

Forretningsfører

Obos Bbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 50 000,-pr. 30.01.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207953229
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 4 494 363,00
Innfrielsesdato: 28.02.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 4 972,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 330 332,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 675 500,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

§7 i vedtektene lyder som følger:
Vedlikehold som påhviler den enkelte sameier er:
- Alt indre vedlikehold inkludert innvendig vann- og kloakksystem, samt elektrisk anlegg.
- Ved manglende innvendig vedlikehold som skader, eller kan komme til å skade annen leilighet, er sameier forpliktet til å rette skaden omgående.
- Ytre vedlikehold av baldakiner og egne utbygg, smh. § 1, bokstav B.
- Deltakelse på dugnad. Dugnad skal varsles minst 2 uker i forveien. Ved uteblivelse fra dugnaden forplikter seksjonseier seg til å melde forfall eller å skaffe en stedfortreder. Ved uteblivelse fra dugnaden tilbakebetales ikke kr. 500,- som er innbetalt sammen med husleie.
Se for øvrig § 17 Mislighold

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres årlige dugnader. Dersom man ikke møter opp, får man ikke tilbakebetalt depositumet. Hver firemannsbolig ordner utearealet rundt sitt hus.

Trappevask gjøres i fellesskap med andre i hvert hus.

Dyrehold

Husdyrhold krever at eieren holder dyret under tilsyn slik at naboer ikke sjeneres. Utendørs foring av dyr må ikke forekomme. Se mer om husdyrhold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 5386278

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 735 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Lille Langerud Sambyggelag v A/b. Festeavtalen har en avtaletid på 75 år fra 1953.

Festeavgift er inkludert i felleskostnadene. Årlig festeavgift i 2024 var 221 068,-.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget populært og veletablert boligområde på Abildsø - med et særdeles barnevennlig og godt bomiljø. I umiddelbar nærhet ligger naturperlen Østensjøvannet som byr på flotte tur og rekreasjonsmuligheter. Fra Østensjøvannet kan man følge turstier/skiløyper inn i Østmarka som byr på flotte turmuligheter året rundt. Lambertseter - og Manglerud bad i gangavstand fra boligen. 15 minutters sykkeltur til badevann, fiskevann og kanoutleie.

Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til tur og rekreasjonsområder og kort vei til Oslo sentrum gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldere. Det er kort gangavstand til Abildsø barne- og ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet.

T-bane og flere busslinjer gjør det enkelt å komme seg rundt i Oslo.

Kort avstand til tre kjøpesentre (Manglerud senter, Bryn senter og Lambertseter senter), med et stort utvalg av butikker, kaféer, kino, vinmonopol, bank, lege, tannlege, bibliotek, frisør og treningssentre. I tillegg er det kort vei til Sæterkrysset og Holtet.

Dersom man likevel ikke skulle finne det man søker, kan man med bil ta seg ned til Oslo sentrum på ca. 10 minutter, eller 20-25 minutter med buss.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggemelding for eiendommen datert 1952.
Det foreligger ferdigattest for sammenslåing av leilighet datert 1987.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Boligen er etter sammenslåing i 1987 vesentlig ombygget ift. opprinnelig planløsning som var identiske i begge etasjer.
Det foreligger ikke oppdaterte tegninger i byggesaken. Leiligheten inneholder to seksjoner, men utgjør én enhet i praksis. Ingen av seksjonene fungerer i dag som en boenhet alene. Det er ikke søkt om reseksjonering, men det foreligger ferdigattest for sammenslåing av leilighetene datert 1987.

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 boligbebyggelse med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Eiendommen ligger i gul- og rød støysone, og hensynssone: gjennomføringssone omforming (høyspentlinje) (H-820-1).

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:

301/161/189/1:
12.06.1981 - Dokumentnr: 14576 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 75 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 60
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten, med mindre tomten er bebygget.
Bestemmelse om forkjøpsrett for fester.

Med flere bestemmelser
Innført etter tingl. § 18. 09.05.2016 CBR

12.06.1981 - Dokumentnr: 14723 - Erklæring/avtale
Gjelder framfeste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
ANFØRT PRIORITET ETTER KR 230.000,-
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2026 - Dokumentnr: 156657 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder framfeste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.12.1952 - Dokumentnr: 15357 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 16,820
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår
Fritekst feilaktig ekstrahert. Rettet etter tingl. § 18. 09.05.2016 CBR

12.12.1952 - Dokumentnr: 15357 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 16,820
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår
Fritekst feilaktig ekstrahert. Rettet etter tingl. § 18. 09.05.2016 CBR

12.06.1981 - Dokumentnr: 14576 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 60
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten, med mindre tomten er bebygget.
Bestemmelse om forkjøpsrett for fester.
Med flere bestemmelser
Innført etter tingl. § 18. 09.05.2016 CBR

12.06.1981 - Dokumentnr: 14723 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 5/26
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol.

Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 1 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 200,- 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 17. februar 2026

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

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

Grågåsveien 2

Grågåsveien 2

Skoler

Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	5 min 0.4 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	21 min 1.7 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	22 min 1.9 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	4 min 2.2 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	23 min 2 km

Sport

Abildsø skole	3 min
Abildsø	4 min
SATS Lambertseter	18 min
EVO Lambertseter Senter	19 min

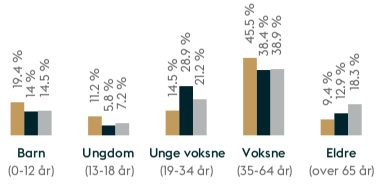
Offentlig transport

Abildsø Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Bogerud Linje 2, 3	15 min 1.2 km
Kastellet Linje 13, 19	6 min 2.8 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 7.1 km

Barnehager

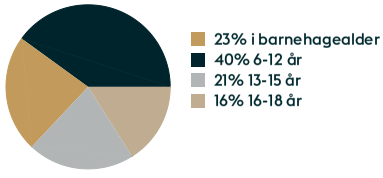
Abildsø menighetsbarnehage (1-... 32 barn	3 min 0.2 km
Lille Langerud barnehage (2-5 ... 17 barn	3 min 0.3 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Abildsø	1 007	369
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



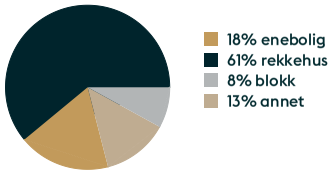
Ladepunkt for el-bil

Bunnpris Lambertseter	12 min
Kiwi Bogerud Senter	15 min

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Peek Eiendom AS

Boligbygg med flere boenheter

Grågåsveien 2, 1187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 161, bnr. 189, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 12.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26035 **Referansenummer:** YA9152

Foretak: Peek Eiendom AS **Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

AREAL BOLIGKONTROLL

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

Rapportansvarlig

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

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Grågåsveien 2, 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 189
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 bolig med adresse Grågåsveien 2.

Boligbygg med flere boenheter oppført i 1953, beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Abildsø. Leiligheten ble sammenslått i 1987, med ferdigattest datert 22.05.1987, og fremstår i dag som én samlet boenhet.
Totalt bruksareal (BRA) er ca. 122 m², hvorav ca. 90 m² utgjør internt bruksareal (BRA-i). Boligen er fordelt over to etasjer med tilhørende kjellerboder.
Planløsningen er funksjonell og oversiktlig, med kjøkken, stue og spisestue i 1. etasje, samt trapperom/hall, to soverom og bad i 2. etasje.

Boligen er vesentlig modernisert de senere år. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, malte flater og panel i vegger og himlinger.
Det er registrert lokal skade i laminatgulv, samt noe mangelfull avslutning mot vegg.

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2008 fremstår med normal alders- og bruksslitasje og entredør er brann- og lydklassifisert.
Kjøkkenet har moderne IKEA-innredning fra 2023 med integrerte hvitevarer, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Bad i 2. etasje er totalrenovert i 2022 med flislagt gulv med varmekabler, fliser og microsement på vegger, dokumentert membran og mekanisk avtrekk.

Oppvarming skjer hovedsakelig med elektriske panelovner, varmekabler på bad og åpen peis i stue.
Varmtvannsbereder fra 2011.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt og oppgradert, med normal slitasje og enkelte avvik som er forventet ut fra alder og konstruksjon, og gir et godt helhetsinntrykk av standard og funksjonalitet.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

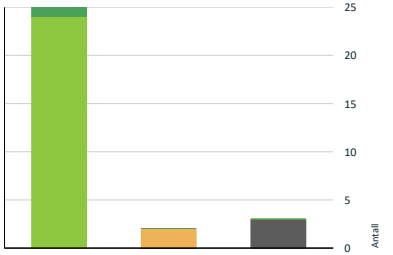
Boligen er etter sammenslåing i 1987 vesentlig ombygget ift. opprinnelig planløsning som var identiske i begge etasjer.
Det foreligger ikke oppdaterte tegninger i byggesaken.
Leiligheten inneholder to seksjoner, men utgjør én enhet i praksis. Ingen av seksjonene fungerer i dag som en boenhet alene. Det er ikke søkt om reseksjonering, men det foreligger ferdigattest for sammenslåing av leilighetene datert 1987.

Grågåsveien 2, 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 189
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.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt gjerde mot nabo
2024	Modernisering	Ny elektrisk markise
2023	Modernisering	Ny IKEA kjøkkeninnredning m/hvitevarer montert av Montera AS.
2023	Modernisering	Malt vegger og tak
2023	Modernisering	Oppgradert EL-anlegg
2023	Modernisering	Nye laminatgulv i i 2 etg.
2023	Modernisering	Ny terrasseplatting i hage og byttet bærestolper til balkong.
2023	Modernisering	Montert jaccuzzi nedfelt i platting
2022	Modernisering	Nytt komplett bad i 2 etg utført av håndverkere.

UTVENDIG

TG RJ Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, forkantbeslag, kummer, nedløp og utkast i lakkert stål.
Takrenner og beslag er kun observert fra bakkenivå og det er ikke oppdaget avvik på bygningsdelene utover normal bruksslitasje og typiske tegn på klimatiske forhold.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende malt bordkledning.

TG RJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon.

Grågåsveien 2, 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 189
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2008.

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

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2008.
Entredør type B-30 som er brann- og lydklassifisert.

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 RJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vest/sydvestvendt terrasseplatting på ca. 73 m² oppdelt i to nivåer delt med langsgående trapp og nedsenket jaccuzzi.
Terrassen er oppført i 2023/24 og er bygget i impregnert trevirke fundamentert til terreng.
Nyere motorisert terrassemarkise og det er strøm og belysning.

Vest/sydvestvendt balkong på ca. 5 m² i 2 etg med adkomst fra hovedsoverom.
Originalt oppført i trevirke med senere bytte av bæresøyler samtidig med oppføring av underliggende terrasse.
Rekkverk er utformet med stående malt kledning og håndløper i tre.
Rekkverkshøyde på 1,04 m og nivåforskjell til bakkeplan/terrasse på 2,78 m.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: laminatgulv.
Vegger: malt panel, malte slette flater, malt mur og spilepanel.
Tak/himling: malt panel, malte flater, synlige falske bjelker og tak-ess.

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

TG 2 Overflater - 2

Tilstandsrapport

Stedvise avvik spredt rundt i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannskade i skjøt i laminatgulv i stue.
Laminatgulv i stue og kjøkken er mangelfullt avsluttet mot vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Laminatgulv må kompletteres mot vegg og skade i laminatgulv må påregnes utbedret.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

1.etg:
I sue er det målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I kjøkken er det målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 7 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

2.etg:
I trapperom er det målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I hovedsoverom er det målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 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.

I kjøkken er det målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 7 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I trapperom er det målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Grågåsveien 2, 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 189
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret med plassbygget åpen peis i stue i 1 etg.
Det utføres årlig kontroll i regi av sameie og peisen er i drift uten opplyste problemer.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger og gulv med eksponerte betongflater.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 uten å påvise unormale forhold, målt på yttervegg mot øst.
(det tas forbehold om øvrige flater da kjellerboder var gjenstand for lagring og med begrensede muligheter for måling)









TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tett tretrapp med teppefliser i inntrinn.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Ny dør til lite soverom i 2026.

TG 1 **Andre innvendige forhold**

Åpen garderobeløsning på soverom med forheng.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV
Bad renovert 2023 med fliser på gulv, kombinasjon av fliser og microsement på vegger og malt himling.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger i dusjsone og microsement på øvrige vegger og malt himling med takpunkt/taklampe.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Rennesluk v/vegg i dusjsone.
Det er målt høydeforskjell på 34 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca.240 cm (målt rundt tett dusjlist/vegg) og 31 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.
Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Grågåsveien 2, 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 189
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse.
Membran er utført av Degalot rørleggerbedrift AS

Årstall: 2022





2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har bolleservant på skuffeinnredning med steinplate, veggmontert toalett og dusjvegg.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk til kanal over tak og tilluft under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Våtrommet er med dokumentasjon på utførelse og produktbeskrivelse og er nyere enn 5 år (reklamasjon/garantibestemmelser). Det er derfor ikke boret 73 mm hull for kontroll av fukt i skjulte konstruksjoner men det er benyttet Protimeter for fuktkontroll.
Ingen avvik er observert ved kontroll.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA innredning fra 2023 med glatte fronter og benkeplaten er av laminat med planlimt kum.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og byttet nye til hele boligen i 2022.
Det er besiktiget i fordelerstamme i kjeller.

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.

Grågåsveien 2, 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 189
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør og soilrør i plast fra 2022.
Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på det innvendige anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing av f.eks vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser i denne rapporten , da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.





TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, lufteluker i yttervegg og mekanisk avtrekk på bad samt ventilator på kjøkken med avtrekk ut av vegg.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig.
Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2011.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og 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 Oppvarming

Med unntak av åpen peis, er boligen oppvarmet elektrisk med panelovner og varmekabler på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i fellesareal med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 32 amp.
Anlegget ble rehabilitert og trukket om i 2022.

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.
   2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Grågåsveien 2, 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 189
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

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







FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Grågåsveien 2, 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 189
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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	45			45	73
2. etasje	45			45	5
Kjellerboder		32		32	
SUM	**90**	**32**			**78**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, stue, spisestue		
2. etasje	Trapperom/hall, soverom, soverom 2, bad		
Kjellerboder		Bod, bod 2	

Kommentar

Terrasse, hhv øvre del og nedre del m/jaccuzzi er kun ca. oppmålt. Mindre avvik må påregnes.
Bodarealer: 18,77 m² og 13,5 m²
Takhøyder:
Kjeller: 2,06 m (bod)
1.etg: 2,47 m (stue)
2.etg: 2,55 m (hall)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligen er etter sammenslåing i 1987 vesentlig ombygget ift. opprinnelig planløsning som var identiske i begge etasjer.
Det foreligger ikke oppdaterte tegninger i byggesaken.
Leiligheten inneholder to seksjoner, men utgjør én enhet i praksis. Ingen av seksjonene fungerer i dag som en boenhet alene.
Det er ikke søkt om reseksjonering, men det foreligger ferdigattest for sammenslåing av leilighetene datert 1987.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Grågåsveien 2, 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 189
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Camilla Maria Nordsveen og Kaine Francis Harling	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	161	189		1	735 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Festet

Adresse
Grågåsveien 2

Hjemmelshaver
Camilla Maria Nordsveen og Kaine Francis Harling

Kommentar
Boligen omfattes av hhv. seksjon 1 og 3 på samme Gnr/Bnr etter sammenslåing av etasjene.
Eierandel/eierbrøk er i dette tilfelle 5/26-deler pr etasje = 10/26-deler

Tomten er festet med Oslo Kommune som bortfester. Interessenter anbefales å sette seg inn i festekontrakten, vedr. justeringer og evt. innfrielse. Dette gjelder spesielt i juridiske forhold. Festenummer er ikke opplyst på festekontrakt. Ovennevnte er ikke vurdert av takstmannen.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Svaneveien Sameielag	10 / 26	OBOS Eiendomsforvaltning AS	991335749

Felles formue
Kr. 4 972 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 49 942 30.01.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert boligområde på Abildsø, rett ved Østensjøvannet. Det er kort vei til kollektivtrafikk, idrettsanlegg, barnehager og skole og Østmarka i nærheten.
I nabolaget finnes ballplass og lekeplass.

I nærområdet finnes det godt utvalg med både barnehager og skoler innenfor gangavstand. Ca. 5 min gange til Abildsø skole.

Området har et godt tilbud av både dagligvarebutikker og kjøpesentre innenfor en kort kjøretur, som f.eks. Bøler senter, Lambertseter senter, Manglerud senter og Bryn senter.
Bare en liten gangtur unna ligger idylliske Østmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Serveringsstuene i marka er turmål for mange, sommer som vinter. Idylliske Østensjøvannet er også rett ved boligen, med det mest mangfoldige fuglelivet i Norge. Det er et aktivt idrettsmiljø i Rask idrettslag innen fotball og ski, med stor fotballslette og kunstgressbane, og med skianlegg rundt Skullerudstua der det er kunstsnøanlegg.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	5386278			

Kommentar
Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Grågåsveien 2, 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 189
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	05.02.2026	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. Bruksendring	31.01.2018		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. Innredning av hobbyrom	10.07.1974		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. Sammenslåing av leiligheter	22.05.1987		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. Utskifting av dører/vinduer	30.01.1981		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Grågåsveien 2, 1187 OSLO
Gnr 161 - Bnr 189
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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. Boligen 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.

Forutsetninger

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.

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
5. feb. 2026

Oppdragsnummer
18-0014/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grågåsveien 2, 1187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Camilla Maria Nordsveen, Kaine Francis Harling

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. august 2022

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: 5386278
Forsikret i: IF

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: Elektro Fagmannen AS - elektriker VVS sentrum - rørlegger Vyvo Bygg AS - gulv, vegger, fliser Degalot rørlegger bedrift- membran

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vyvo Bygg AS - gulv, vegger, fliser Degalot rørlegger bedrift- membran VVS sentrum - rørlegger

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

Eventuell kommentar: Vi har alle fakturaer og tilbud

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: Tømrer Rasch - Helt ny terrasse med boblebad

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

Arbeid som er utført: Drenering i hagen

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det foreligger beskrivelse av arbeidet og fakturaer.

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

Når ble kontrollen utført? Se faktura

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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: Nye rør i vår gate

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Små sprekker i en gipsvegg

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det står i tidligere salgsdokumenter

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

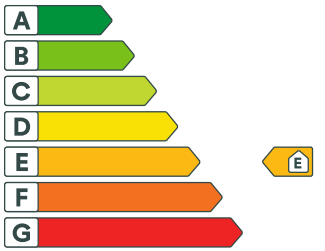
Oppdragsnummer: 18-0014/26

enova

Energiattest

E

Adresse	
Grågåsveien 2, 1187 OSLO	
Dato for energimerking **13.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259215**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80407343**
Gårdsnummer **161**	Bruksnummer **189**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **122,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
283,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
283,52 kWh/m²	**25 517 kWh**

A ↑ G E

Grågåsveien 2, 1187 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Martine Fagerli Husum
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.husum@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0014/26 . Vår ref.: 5698-1-18901 Dato: 30.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Svaneveien Sameielag
Organisasjonsnr:	991335749
Seksjonseier:	Nordsveen, Camilla Maria
Medeier:	Harling, Kaine Francis
Leilighetsnummer:	18901
Adresse:	Grågåsveien 2, 1187 OSLO
Seksjonsnummer:	68
Gnr.	161
Bnr.	152

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 5386278.
- 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.

Sameierlag som består av 18 hus med 4 seksjoner i hvert hus. Hvert hus har eget bruksnummer. Skilt/nøkler bestilles av den enkelte sameier. Ingen garasje/parkering. Den enkelte skal betale ett dugnadstillegg kr 42,- pr md. sammen med felleskostnadene. Dette beløpet vil bli tilbakebetalt når det er bekreftet at seksjonseier har deltatt på alle dugnader selskapet har. Festet tomt som betales gjennom Lille Langerud V. Noen hus har bygget ut, de er ikke reseksjonert og bør reseksjoneres. Styret ser også på om disse bør betale mer i felleskostnader i forhold til brøk. Hus:15602, 15603, 17801,17803,18102,18104,18502,18504 og 18902 er bygget ut. Disse har en egen kategori på felleskostnader som heter a-konto. Dette er betaling for den delen av arealet som ikke er del av Svaneieveien sin fordelingsnøkkel, men som skal dekke kostnader spesifisert av vedtekene. Det er kostnader til: Forsikring og vann og avløp. Det blir betalt et beløp a-konto basert på fjorårets kostnader med en årlig avregning av reell kostnad.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207953229
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	4 494 363,00
Innfrielsesdato:	28.02.2033
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: 3 172,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avsetning til dugnad	42,00	
Felleskostnader	3 130,00	

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

Innberetningspliktige inntekter:	125,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 688,-
Annen formue:	4 972,-
Gjeld:	69 793,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207953229
Restsaldo:	49 941,62
Kapitalkostnader:	703,48
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 49 941,62,-, 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 Eirik Skarå pr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon: 22 99 18 41.

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/Cathrine Sørensen, e-post: svanevn@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. 5698
SVANEVEIEN SAMEIELAG

Velkommen til årsmøte i SVANEVEIEN SAMEIELAG

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:
8. mai 2025 kl. 18:00, Abildsø skole - Havestuen.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendringer

Med vennlig hilsen,
Styret i SVANEVEIEN SAMEIELAG

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

[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024-5698.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 1,5G

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Cathrine Sørensen

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

- Ellen Marie Victoria Campbell
- Erlend H.Andenæs

Sak 8

Vedtektsendringer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gått gjennom vedtektene og har sett noen punkter som trenger modernisering og spesifisering.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende vedtektsendringer:

Vedtektenes bestemmelser er i det alt vesentlige utformet med eierseksjonsloven som modell. Ved tolking av vedtektene skal en legge eierseksjonslovens bestemmelser og tolkningen av denne til grunn.

Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Årsmøtet

Tidspunkt for årsmøtet

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Styret og dets vedtak

Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

Styrets oppgaver

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

Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

Øvrige forslag til vedtektsendringer:

1. Endre fra sameiemøte til årsmøte der dette brukes i vedtektene

2. Paragraf 5 - endre fra styreformann til styreleder

3. Paragraf 7 - stryke baldakin

4. Paragraf 7 - spesifisere at det gjelder «egen boenhet»

5. Punkt 10 – slette at det må være minst 20 stemmeberettigede

6. Paragraf 11d - styret fungerer som valgkomitee om det ikke velges en valgkomitee.

7. Paragraf 14 – endre fra at det må være 3 og ikke 4 tilstede i styret

8. Paragraf 16 – Slette «dette gjelder ikke». Starte med Ved større saker ...

9. Paragraf 17 – ikke ha med sum.

10. Paragraf 17 – Slett tekst etter «juridisk bistand».

Forslag til vedtak

Styret foreslår å endre vedtektene som oppført i forslaget.

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder Cathrine Sørensen
Styremedlem Erland Klokkernes
Styremedlem Kevin Hansen
Styremedlem Erlend H. Andenæs
Varamedlem Nina Bekkelund
Varamedlem Cathrine Tangen

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Svaneveien Sameielag .
Sameielaget består av 71 seksjoner.

Svaneveien Sameielag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991 335 749, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er J Buserud & Co AS.

REVISJONSSELSKAPET
J. BRUSERUD & CO. AS
GODKJENT REVISJONSSELSKAP - REV. NR. 95438062
Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Svaneveien Sameielag

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskap for Svaneveien Sameielag som viser et overskudd på kr 330.332. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing. Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er nedenfor beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants, og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår mening tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

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

Revisors oppgave og plikter ved revisjonen av årsregnskapet.
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon

Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetning

Oslo, den 8. april. 2025
Revisjonsselskapet
J. BRUSERUD & CO. AS
Jan Bruserud
Skatsautorisert revisor

Hovedkontor :
Engebrets vei 3
0275 OSLO
Telefon .: (+47) 90 12 62 10
Telefax .: (+47) 23 13 10 90
www.bruserud.no
fornavn@bruserud.no
Avdelingskontor Tønsberg :
Sjøsenteret Vallø
Postboks 149
3166 TOLVSRØD
Telefon .: (+47) 33 41 45 33
Telefax .: (+47) 33 32 90 33

Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 hatt 9 styremøter. Utover dette har styret hatt ukentlig digital kommunikasjon angående diverse innkomne saker og vedlikeholdsoppdrag.

Det har blitt gjennomført 1 årsmøte og ingen ekstraordinære årsmøter.

Konkrete tiltak

• Det ble utført et større vedlikehold dette året, som var kjemisk rens av tak – halvparten ble tatt på våren og resterende på høsten.

• Hatt befaring av alle balkonger.

• Planlegging av vedlikeholdsplan for 2025 – og hvor det største planlagte vedlikeholdet er av de balkonger som viste seg å være å være dårlige i bærekonstruksjonen.

• Styret har overtatt ansvaret som Hage- og velferdskomiteen har hatt med julegrantenningen og tar også over vårdugnaden fra 2025 av

• Avsluttet to dreneringssaker – Svaneveien 7 og Svaneveien 15

* Byttet forsikringsselskap til If. Fått redusert forsikringskostnaden.

• Gjennomført årlig brannvern kontroll. I år ble også alle brannslukkingsapprat byttet, noe som gjøres hver 10ende år

• Diverse dialog og bistand til beboere om stort og smått

• Jobbet med et par forsikringssaker - vannskader

• Diverse mindre vedlikeholdssaker

* Nedbetalt 400 000 kr ekstra på lånet til sameielaget

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det som er viderefakturert for drenering er inntektsført.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble utført drenering (Svaneveien 15), vask av alle tak og brannslukkingsapparater er byttet.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak sameielaget har nedbetalt ekstraordinært på lån i 2024.

Styrets kommentar til årsregnskapet

Driftsinntekter: Styret har betydelige utfordringer med å motta bilag for EL-lading. Det er derfor ikke bokført inntekter fra EL-lading i 2024. Disse er ventet bokført i 2025.

Drenering: Reell kostnad til drenering burde vært 172.246-109.746=62.500. I tillegg er drenering postert under drift/vedlikehold elektro. Det burde vært drift vedlikehold bygninger.

Brannslukningsapparater er bokført som vakthold. Det er feil. Det skulle vært bokført under driftvedlikehold brannsikring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 203.049.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

SVANEVEIEN SAMEIELAG
ORG.NR. 991 335 749, KUNDENR. 5698

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 443 010	3 371 579	3 416 000	3 416 000
Andre inntekter	3	170 299	81 956	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 613 309**	**3 453 535**	**3 496 000**	**3 496 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 088	-23 577	-25 088	-26 000
Styrehonorar	5	-177 930	-167 216	-177 930	-186 000
Revisjonshonorar	6	-17 000	-13 250	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-127 830	-121 565	-128 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-33 100	-20 555	-65 000	0
Drift og vedlikehold	8	-505 334	-31 675	-420 000	-192 000
Forsikringer		-294 267	-400 488	-357 000	-300 000
Festeavgift		-221 068	-221 068	-222 000	-222 000
Kommunale avgifter	9	-767 617	-654 456	-758 000	-866 000
Energi/fyring		-112 305	-102 528	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-385 560	-411 374	-390 000	-395 500
Andre driftskostnader	10	-248 056	-68 111	-48 000	-53 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 915 155**	**-2 235 862**	**-2 696 018**	**-2 479 500**
DRIFTSRESULTAT		**698 154**	**1 217 673**	**799 982**	**1 016 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 887	34 220	0	0
Finanskostnader	12	-378 709	-399 878	-463 000	-341 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-367 822**	**-365 658**	**-463 000**	**-341 000**
ÅRSRESULTAT		**330 332**	**852 015**	**336 982**	**675 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		330 332	852 015		

Protokoll til årsmøte 2025 for SVANEVEIEN SAMEIELAG

Organisasjonsnummer: 991335749
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Abildsø skole - Havestuen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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:
Helge Aamoth 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 Helge Aamoth foreslått. Som protokollvitner ble Ingrid Omtvedt foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 1,5G

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 186 042,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Cathrine Sørensen

Følgende stilte til valg:
Cathrine Sørensen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ellen Marie Victoria Campbell
Erlend H.Andenæs
Ingrid Omtvedt

Følgende stilte til valg:
Ellen Marie Victoria Campbell
Erlend H.Andenæs
Ingrid Omtvedt

Varamedlemmer (1 år)
Følgende ble valgt:
Nina Bekkelund
Cathrine Tangen

Følgende stilte til valg:
Nina Bekkelund
Cathrine Tangen

8. Vedtektsendringer

Styret har gått gjennom vedtektene og har sett noen punkter som trenger modernisering og spesifisering.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende vedtektsendringer:

§1 får følgende siste ledde:

Vedtektenes bestemmelser er i det alt vesentlige utformet med eierseksjonsloven som modell. Ved tolking av vedtektene skal en legge eierseksjonslovens bestemmelser og tolkningen av denne til grunn.

§ 3 endres til:

Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Kapittel III, overskrift endres til Årsmøtet. I tillegg endres sameiermøtet til årsmøtet i resten av kapittelet.

§11 første ledd endres til:

Tidspunkt for årsmøtet

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Resten av bestemmelsen fra "Det tilkommer det ordinære årsmøtet å: beholdes

§ 14 endres til:

Styret og dets vedtak

Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

Styrets oppgaver

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

Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

Øvrige forslag til vedtektsendringer:

1. Endre fra sameiemøte til årsmøte der dette brukes i vedtektene

2. Paragraf 5 - endre fra styreformann til styreleder

3. Paragraf 7 - stryke baldakin

Transaksjon 09222115557546280217 Signert HA2, IO

4. Paragraf 7 - spesifisere at det gjelder «egen boenhet»

5. Punkt 10 – slette at det må være minst 20 stemmeberettigede

6. Paragraf 11d - styret fungerer som valgkomitee om det ikke velges en valgkomitee.

7. Paragraf 14 – endre fra at det må være 3 og ikke 4 tilstede i styret

8. Paragraf 16 – Slette «dette gjelder ikke». Starte med Ved større saker ...

9. Paragraf 17 – ikke ha med sum.

10. Paragraf 17 – Slett tekst etter «juridisk bistand».

Forslag til vedtak:
Styret foreslår å endre vedtektene som oppført i forslaget.

Vedtatt.

Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/ møteleder / protokollfører	Ingrid Omtvedt /s/ protokollvitne

ORDENSREGLER FOR SVANEVEIEN SAMEIELAG

Oppdatert etter årsmøte 31.03.2016
Oppdatert etter årsmøte 21.03.2018
Oppdatert mars 2022

1. Ordensregler er et ledd av vedtektene. Sameiere er ansvarlige for at disse oppfylles. Ved utleie er sameier ansvarlig for at leietaker følger ordensreglene.

2. Hvis sameier eller beboeren oppdager skader, feil eller mangler i eller ved huset man bor i, plikter man straks å underrette rette ansvarshavende (styret eller sameier).

3. Sameier eller beboeren plikter å delta i vedlikeholdet av fellesarealene til felles nytte og trivsel.

4. Det er forbudt å felle trær og busker eller på annen måte skade disse og annen vegetasjon innenfor sameiets fellesarealer. Sameier eller beboerne plikter å holde egen hageparsell i orden.

Hekk og beplantning på egen hageparsell mot stikkvei må ikke innsnevre veiens bredde. Hekk og beplantning på egen hageparsell mot offentlig vei må ikke være i strid med gjeldende bestemmelser om frisikt mot offentlig vei. Sameiet kan etter skriftlig varsel pålegge sameier å tilpasse hekk og/eller beplantning slik at frisiktsbestemmelsene oppfylles. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiet etter skriftlig varsel foreta de nødvendige tiltak for sameierens regning. Varselsfristen er i begge tilfelle tre uker.

5. Sameierne eller beboerne i det enkelte hus plikter i fellesskap å sørge for renhold og orden i trapper og kjellerrom.
Gangen må holdes fri for hinder med hensyn til brannsikkerhet og rømningsvei.
Kjellervinduer må være lukket om vinteren pga. frostfare.

6. Alle beboerne og gjester plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på ute- og fellesområder slik at de ikke er til sjenanse for andre. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero, og støyende aktiviteter må ikke finne sted.

Støyende hagearbeid, oppussingsarbeid o.l skal ikke forekomme på søndager og helligdager.

7. All tørking og lufting av tøy må kun skje på tørkestativene på fellesareal eller på egne tørkestativ. Tørking og lufting av tøy skal ikke forekomme på sameiets fellesarealer på hellig- og høytidsdager.

8. Husdyrhold krever at eieren holder dyret under tilsyn slik at naboer ikke sjeneres. Dette krever også bruk av ekskrementposer.
Utendørs foring av dyr må ikke forekomme.

9. Husholdningsavfall skal være forsvarlig innpakket, så det ikke flyter ut i kassene og forårsaker lukt. Spesialavfall må leveres på gjenbruksstasjon eller andre mottak for slikt avfall. Når annet avfall forsøkes kastes og renovasjonsetaten ikke tar dette med- må ansvarlig beboer selv sørge for å fjerne dette.

10. Motorkjøretøyer, hengere, båter, etc. skal hensettes i garasje, på opparbeidede parkeringsplasser, eller på offentlig vei. Parkering må videre skje slik at gangveier ikke sperres, i henhold til veitrafikklovgivningen og i overensstemmelse med parkeringsvedtekter for Oslo.

11. Se for øvrig § 17 Mislighold i vedtektene.

VEDTEKTER

FOR

SVANEVEIEN SAMEIELAG

Vedtatt på Generalforsamlingen 20. juni 1994
(Med siste endringer, vedtatt på Generalforsamlingen 28. mars 2000)
Med ytterligere endringer vedtatt på Sameiermøte 31.mars 2003, 30.03.2006, ekstraordinært sameiermøte 10.12.2007, sameiermøte 22.04.2008, sameiermøte 19.04.2010, 30.03.2017, 29.03.2022 og årsmøte 08.05.2025

Kapittel I
Sameiets (det økonomiske fellesskap) ansvar og plikter

§ 1 Alminnelige bestemmelser

Lille Langerud Sameielag V er hovedfester av eiendommen gnr. 161 bnr. 12 og 13 i Oslo samt av alle parseller utskilt fra disse eiendommer. I den forbindelse er boligparsellene fremfestet/solgt til de enkelte sameier.

Svaneveien sameielag er utskilt fra Lille Langerud Sameielag V og er delfester av eiendommen g.nr. 161, b.nr. 12 og 13.

I tillegg til plikten til å forvalte de felleseiendommer som ikke er fremfestet, samt overoppsynet med de fremfestede tomtene, er sameiet ansvarlig for:

A. Vedlikehold av felles arealene samt det ytre vedlikehold av bygningene på de fremfestede boligparsellene som spesifisert i § 2.

B. Betaling av forsikringer, kommunale avgifter som vann og avløp etc, skatter, festeavgift m.m.. De merutgifter som i denne forbindelse oppstår som følge av sameieres utbygging av sine seksjoner, kan sameiet kreve inndekket.

C. Påse at gjeldende vedtekter og ordensregler blir fulgt.

D. For øvrig gjennomføre de vedtak som blir fattet av Sameiermøtet.

Framfestere av de enkelte boligeiendommer har plikt til å holde sin tomt i skikkelig stand. Inngrep på fellesareal kan kun skje etter samtykke fra styret.
De som til enhver tid er eiere av leilighetene innenfor det bygslede området, er forpliktet til å være medlem av sameielaget.

Vedtektenes bestemmelser er i det alt vesentlige utformet med eierseksjonsloven som modell. Ved tolking av vedtektene skal en legge eierseksjonslovens bestemmelser og tolkningen av denne til grunn.

§ 2 Vedlikehold

Utvendig vedlikehold av bygninger og fellesareal, samt annet vedlikehold spesifisert nedenfor, besørges av sameielaget:

- Yttervegger eksklusiv vedlikehold av markiser og egne utbygg, herunder maling av utbygg, jf. § 7, kulepkt. 3
- Nødvendige utskiftninger av bærebjelker som går inn i yttervegg.
- Piper
- Bygningenes tak, inkludert lufteloft, oppstikkende ventilasjonshetter o.l.

- Vannledning utenfor første innvendige stoppekran og kloakkledning under kjellergulv til offentlig tilknytning
- Hovedstikkveier til husene og til tørkeplassene, herunder tilstøtende hekk og beplantning i området der stikkvei går ut i offentlig vei.
- Tørkestativ og tørkeplassene
- Sandkasser og evt. andre lekearrangementer som styret bestemmer
- Flaggstang
- Redskapshus og sameielagets maskinelle utstyr m.v.
- Friareal med beplantning
- Annet vedlikehold etter styrets skjønn eller sameiermøtets bestemmelse
- Støyskjermer
- Søppelhus
- Istandsetting etter skader som er innenfor sameiets ansvarsområder

Alt vedlikehold nevnt ovenfor skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevaring og utseende.

Reparasjoner og nødvendig vedlikehold av en enhet av ovenstående kategorier, gir ikke krav på at tilsvarende arbeid skal utføres på de øvrige enheter av samme type i laget, dersom tilstanden for disse etter styrets syn er tilfredsstillende.

§ 3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 4 Sikkerhet

Sameiet forbeholder seg panterett for kr 10 000,- i hver bolig til dekning av fellesutgifter og annet ansvar som eieren måtte komme i overfor sameiet. Denne panterett skal ha prioritet etter kr 130 000,- for 1-roms leilighet, etter kr 230 000,- for 2-roms leilighet, etter kr 300 000, for 3-roms leilighet og etter kr 350 000,- for 4-roms leilighet, dog slik at sameiet har plikt til å vike prioritet med denne panterett for ytterligere lån i de enkelte boliger inntil 90% av verditaksten over vedkommende bolig (eierenhet). Forannevnte panterett er uten opptrinnsrett.

Styret kan kreve oppskriving av ovennevnte panterett overensstemmende med økningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks med utgangspunkt i indekstallet pr. 15.12.1981. Styret kan også kreve utstedt særskilt pantobligasjon av samme størrelse som sikkerhet i de enkelte eiendommer.

§ 5 Signatur

Svaneveien Sameielag tegnes av styreleder og ett styremedlem i felleskap.

Kapittel II
Den enkelte sameiers ansvar og plikter

§ 6 Forholdet mellom sameierene og heftelsesform

Sameierne hefter solidarisk for sameielagets forpliktelser. Sameierne seg imellom hefter i henhold til den fordelingsnøkkel som fremgår av tinglyst skjøte, med unntak av § 1, bokstav B, 2. setning.

Styret har rett til å utligne på sameierne de utgifter som følger av § 1 samt utgifter til de arbeider som styret eller Sameiemøtet har besluttet å igangsette. Faste utgifter og andre utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Andre utgifter innkreves ved bidrag, som søkes fordelt over en hensiktsmessig periode.

§ 7 Vedlikehold av egen boenhet

Vedlikehold som påhviler den enkelte sameier er:

- Alt indre vedlikehold inkludert innvendig vann- og kloakksystem, samt elektrisk anlegg.
- Ved manglende innvendig vedlikehold som skader, eller kan komme til å skade annen leilighet, er sameier forpliktet til å rette skaden omgående.
- Ytre vedlikehold av egne utbygg, smh. § 1, bokstav B.
- Deltakelse på dugnad. Dugnad skal varsles minst 2 uker i forveien. Ved uteblivelse fra dugnaden forplikter seksjonseier seg til å melde forfall eller å skaffe en stedfortreder. Ved uteblivelse fra dugnaden tilbakebetales ikke kr. 500,- som er innbetalt sammen med husleie.

Se for øvrig § 17 Mislighold.

§ 8 Ordensregler

Den enkelte sameier er ansvarlig for å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler. Ved utleie er sameier ansvarlig for at leietaker følger gjeldende vedtekter og ordensregler.

§ 9 Overdragelse

Overdragelse av eierseksjon til ny sameier må meldes forretningsfører og styret før fraflytting for registrering. Registrering kan ikke nektes uten saklig grunn. Overdragelsesgebyr fastsettes av forretningsfører.

Kapittel III
Årsmøte

§ 10 Sameiemøtets myndighet

På Sameiermøtet kan det avgis en stemme for hver boligenhet (leilighet). En sameier kan møte ved fullmakt i henhold til skriftlig fullmakt.

Beslutningene på Sameiermøtet fattes med vanlig flertall blant de fremmøtte.

Forslag om å kreve sameiet oppøst eller erstattet med eierforening av vesentlig annen karakter krever tilslutning av samtlige sameiere.

§ 11 Ordinært sameiemøte

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Det tilkommer det ordinære årsmøtet å:

a) behandle årsregnskapet
b) treffe bestemmelse angående overskudd eller underskudd
c) behandle kommende års driftbudsjett
d) velge styre bestående av fire medlemmer + to varamedlemmer, samt valgkomite (om det ikke velges, fungerer styre som valgkomite).
Styreleder velges særskilt for et år, og styremedlemmene velges for to år slik at hvert år velges to styremedlemmer.
e) velge revisor
f) treffe bestemmelse om godtgjøring til styremedlemmer, varamedlemmer og forretningsfører

g) Saker som sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiemøtet skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det, senest to uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
h) behandle styrets årsberetning
i) fastsette innbetaling til vedlikeholdsfond

§ 12 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret bestemmer det. Likeledes skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte når minst åtte sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingen kan om nødvendig skje med kortere varsel enn ordinært årsmøte, men likevel med minst tre dagers varsel og behandler bare saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 13 Vedtektsendringer

For beslutningen om vedtektsendring kreves 2/3 flertall av samtlige sameierer eller 3/4 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

Kapittel IV
Styret

§ 14 Styret og dets vedtak

Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.
Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 Ordensregler

Styret har rett til å foreta praktisk endringer av gjeldende ordensregler.

§ 16 Bygningsmessige endringer

Utvendige arrangementer som festes direkte på fasade eller utbygg må søkes om hos styret. Ved større saker som *Plan og bygningsetaten* må godkjenne må behandle må nærmeste naboer, gjenboere og styret varsles før innsendelse av byggemelding. Det er ikke anledning til å montere egen parabolantenne på bygningen eller i hagen.

§ 17 Mislighold

Eierseksjoner hefter for forfalt husleie samt andre økonomiske forpliktelser Sameiermøtet har vedtatt skal fordeles pr. sameier.
Ved for sen betaling av husleie eller annen økonomisk forpliktelse, sendes det ut purrenota/inkassovarsel med hovedstolens pålydende, samt et gebyr.

Ved fare for verdiforringelse på annenmanns eiendom har styret rett og plikt til, etter forutgående varsel, å utbedre skaden for sameiers regning.

Ved brudd på ikke-økonomiske forpliktelser, for eksempel vedtekter og ordensregler som sameiet utformer og vedtar, har styret rett og plikt til å søke juridisk bistand.

0856

BYGGEMELDING

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 2 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger, meldes herved byggearbeide som aktes utført

på **Abildsø ved** gate

gnr. **161** bnr. **1** parsell av bnr. **Hus nr. 5**

Melding om ansvarshavende vedlegges / innsendes senere.

Arbeidets art:

Ny 4-mannsbolig av tre i 1½ etg. med kjeller uten loft.

(fortsettelse: se baksiden)

Der søkes dispensasjon fra	: i anledning
bygningslovens	:
(vedtektenes) §	:
	:
byggeforskriftenes	:
kapitel §	:
	:
	:

Følgende naboer er varslet under henvisning til : § 132,3:

se baksiden:

Naboer er gjort merksam på at eventuelle protester skal sendes bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 5/3-1952 Kristen Brudvig-Larsen

Eier: Lille Langerud Sambyggelag V/a under opprettelse

Adr.:

Anmelder: ark. m.m.s.a.

Adr.: Kronprinsensgt. 17

Tlf.: 42 34 47

088

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Sammenslåing av leiligheter (mellom 1.- og 2.etg.)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grågåsveien 2	Gnr.161, bnr.189	85/29

Byggherre:
Kari Kronberg
Grågåsvn. 2

1187 OSLO 11

Ansvarshavende:
Tømmerm. Harald Johansen

AS/lw

Dato 22.5.1987

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Skl. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Lille Langerud Sameielag
v/Valborg Vold
Svaneveien 15
1187 OSLO

Dato: 30 MAR 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9200176-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode:

Byggeplass:	GRÅGÅSVEIEN 2	Eiendom:	161/189
Tiltakshaver:	Lille Langerud Sameielag v/Vaalborg Vold	Adresse:	Svaneveien 15, 1187 OSLO
Søker:	Lille Langerud Sameielag v/Valborg Vold	Adresse:	Svaneveien 15, 1187 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Utvidelse balkonger

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

U.H. Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XI *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer og dører

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grågåsveien 2	gnr.161,bnr.13, hus 5	78/1345

Byggherre

Lille Langerud Sambyggelag V A/S
v/T. Guttormsen
Boks 47, Abildsø
OSLO 11
OF/GS

Ansvarshavende

Siv.ing. Inge N. Dolve
Moderne Bygg A/S
Blindernveien 7
OSLO 3

Dato
30. januar 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skl. C-16. ANDVORD.

HJELPEMIDDEL - Blankett nr. 88-4025

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Anmeldt: Innredning hobbyrom i kjeller samt ny trapp fra kjeller til 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grågåsveien 2	Gnr. 161, bnr. 13	71/753

Byggherre	Ansvarshavende
Egil Klökstad Grågåsveien 2 OSLO 11.	Dagfinn Karlsen Grågåsveien 2 OSLO 11.
OF/GS	

Dato 10. juli 1974

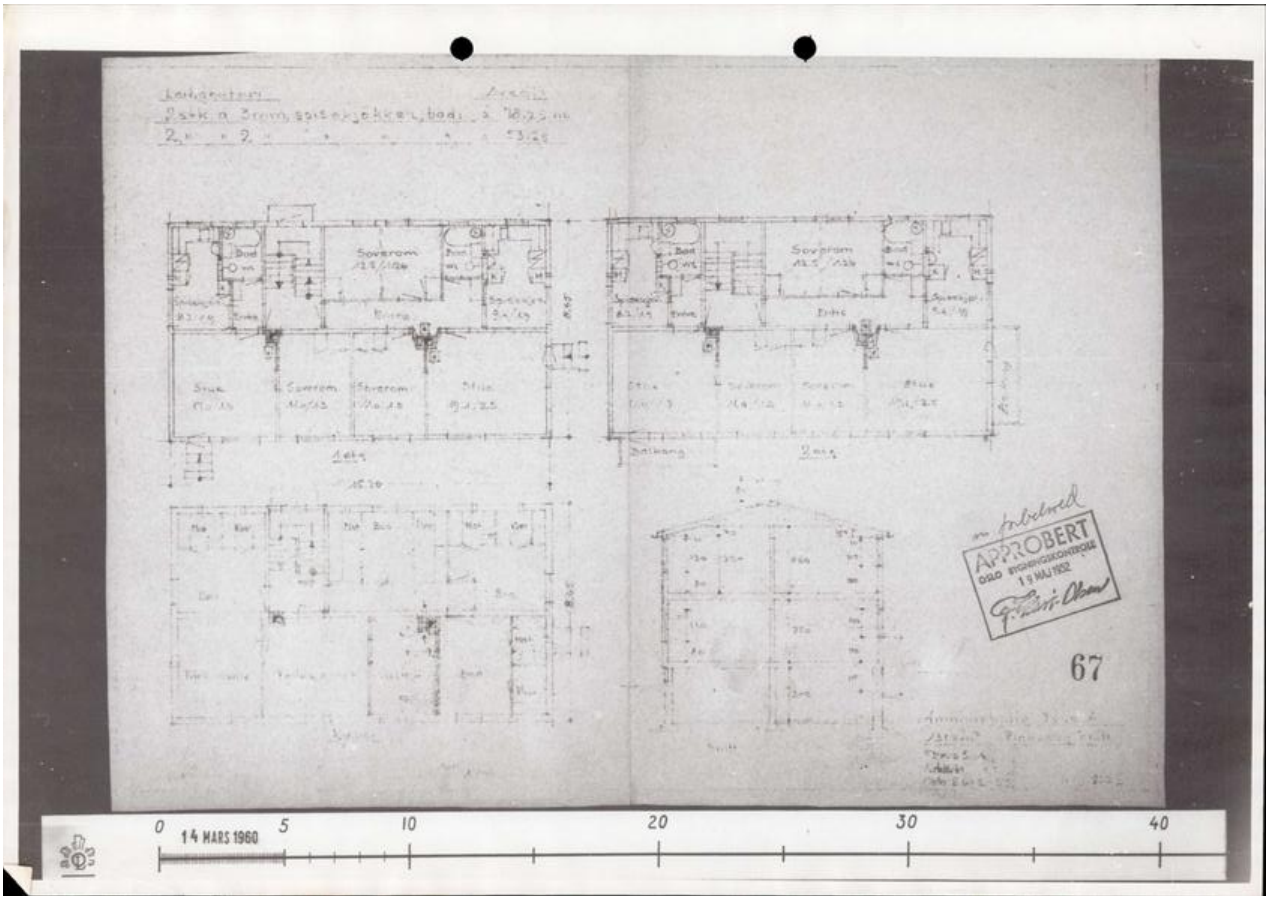
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

341. C-16. ANDVORD.


Soverom
Soverom
Soverom
Soverom
Bad
Bad
1 etg
2 etg
0
5
10
20
30
40
14 MARS 1960
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
19 MAI 1960
67

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Fagerli Husum
GRÅGÅSVEIEN 2

Dato: 30.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525895
8962351

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.161 BNR. 189

Vi viser til bestilling av 20260130 for GRÅGÅSVEIEN 2.

GNR. 161 BNR. 189

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.01.1981.

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

735 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

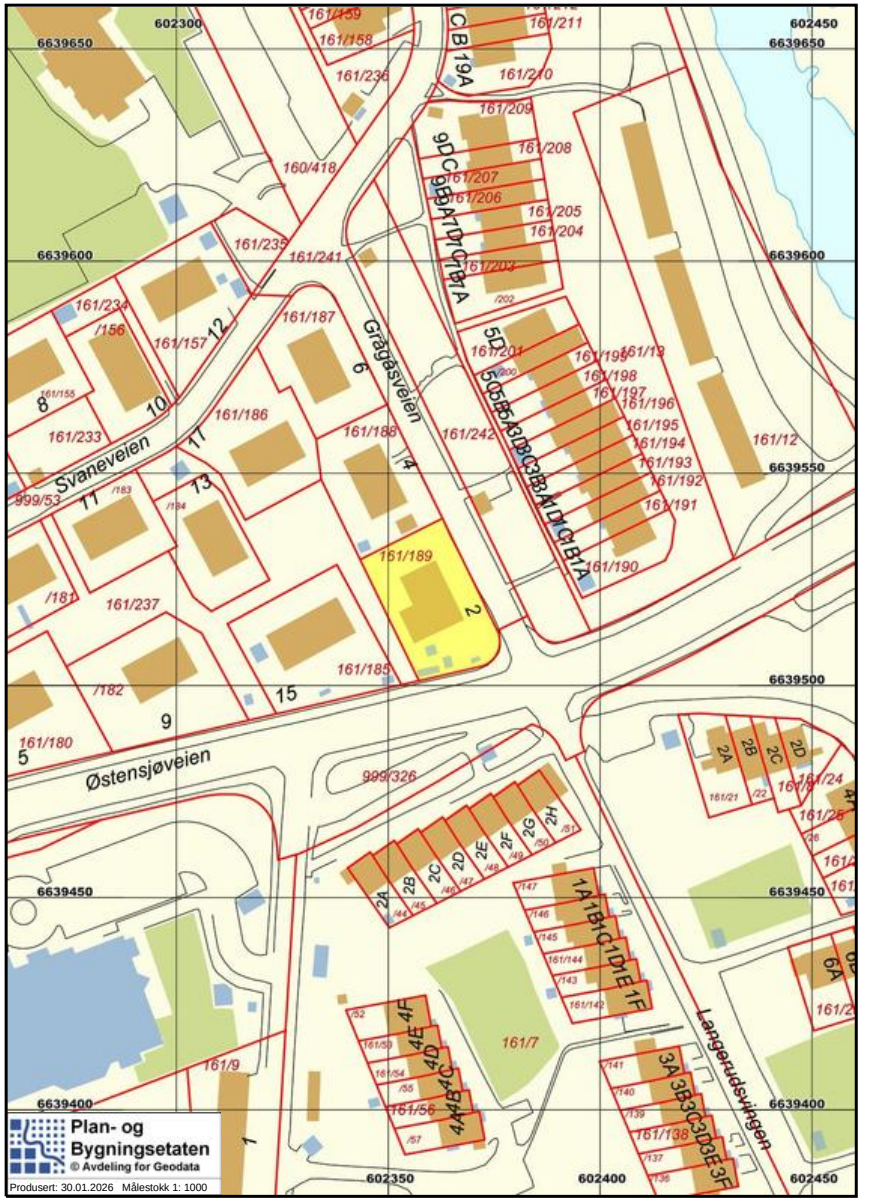
Kristin Tveit
Enhetsleder

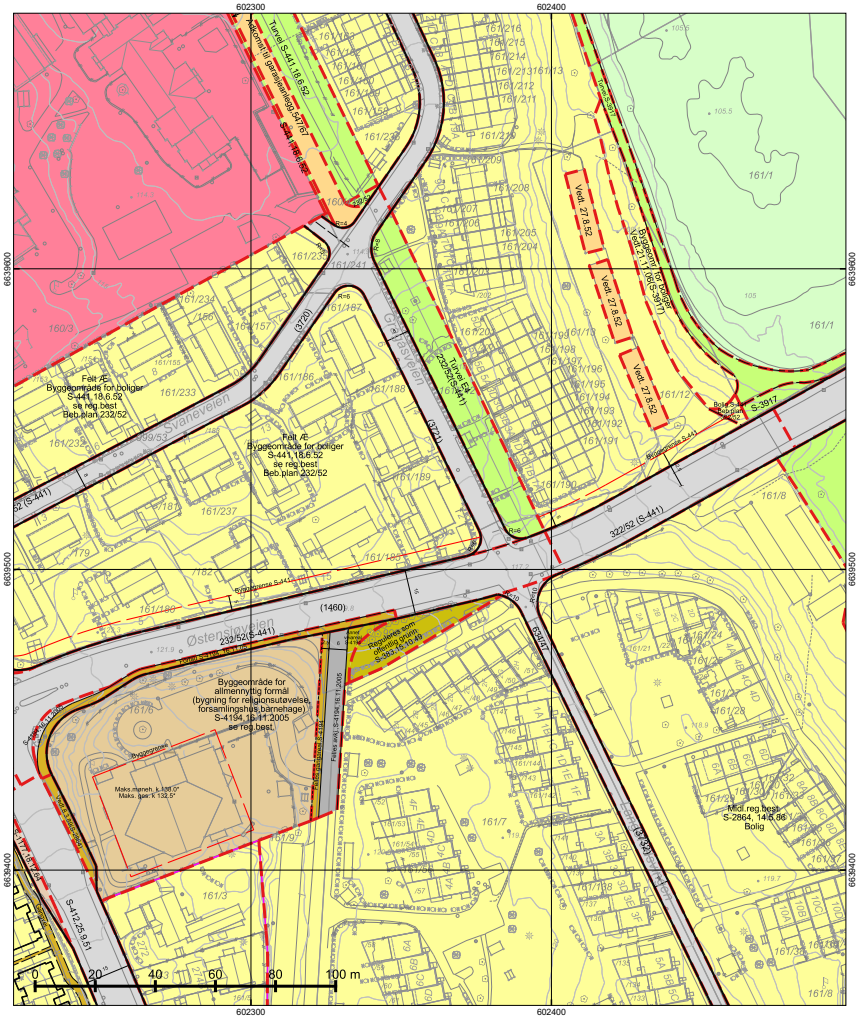
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





*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
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 611 - Naturvernområde

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 30.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

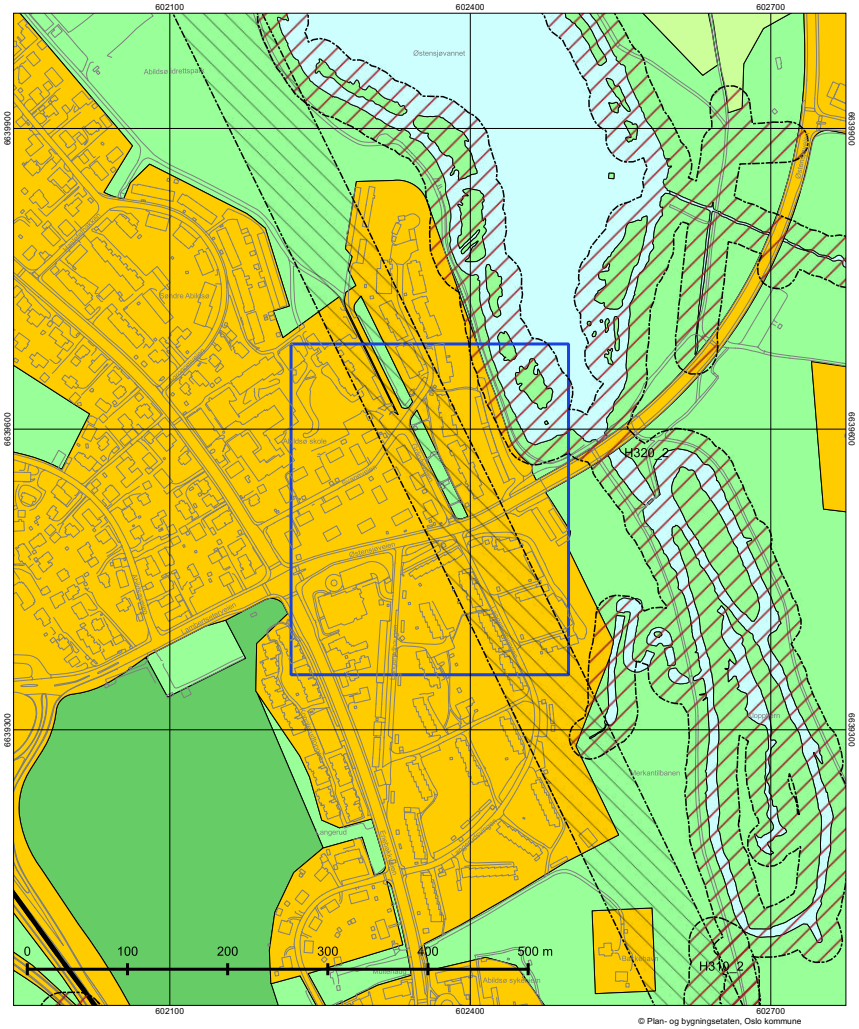
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152391/ 86525895
Deres ref.:
Adresse: Grågåsveien 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 161/189

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: 30.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152391/86525895
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

23252

Reguleringsplan for Abildsø -gnr. 160 bnr.448 og del av gnr. 161 bnr. 1. Areal Æ på disposisjonsaplan for Manglerud (S-441).

23252 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.04.1952
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195203203
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

DAGB. NR. 4385 52
AKER

Stemselmrk. Kr 745 :
Kassert dato 12/12 52

Dagbokført
12 DEC 1952

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
Lille Langerud Sambyggelag V A/S
en del av eiendommen gnr. 160, bnr. 418 og 448 og gnr. 161, bnr. 1
Denne har fått gnr. 161, bnr. 12 og 13.
og er 48847 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 75 år og regnes fra 1/2-1953. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.930.82 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 2.- pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/2 og 1/8 og første gang 1/8-1953

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. x) Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

x) Tillegg til § 7, se vedheftet bilag.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/15357/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 13:20

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/15357/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 13:20

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den

Som fester:

I styret for
Lille Langerud Sambyggelag V A/S

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/15357/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 13:20

Tillegg til § 7.

"Etter"annen setning (3. linje) skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass.
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område.""

-

Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen (e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjöpsrett skal være prioritet etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjöpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 10. desember 1952.

Som fester:

~~For Oslo kommune~~
I styret for
Lille Langerud Sambyggelag V A/s

For Oslo kommune:

~~Som fester~~

BOLIGRÅDMANNEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/15357/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 13:20

DAGBOKFØRT
12. JUN 81 14723
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

BEGJÆRING OM OPPDELING

Begjæring til Oslo Byskriverembete om oppdeling av eiendommen gnr 161 bnr. 189 i Oslo i 4 eierseksjoner.

1. Vi begjærer herved hele eiendommen delt opp i 4 eierseksjoner, overensstemmende med fordelingslisten under pkt 4. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken, slik at to av seksjonsinnehaverne er eiere av hver sin 5/26-part av bebyggelsen og medfester av en tilsvarende andel av festeretten til tomten, og de øvrige to seksjonsinnehavere er eiere av hver sin 8/26-part av bebyggelsen og medfester av en tilsvarende andel av festeretten til tomten. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

2. De enkelte seksjonsinnehavere har rett og plikt til å være medlem av Lille Langerud Sameielag V og følge de vedtekter og bestemmelser som gjelder for dette sameielag.
Lille Langerud Sameielag V forbeholder seg herved panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og annet ansvar seksjonsinnehaveren måtte komme i overfor sameiet. Denne panterett skal ha prioritet etter kr. 230.000,- forsåvidt gjelder seksjonene 1 og 3 og etter kr. 300.000,- forsåvidt gjelder seksjonene 2 og 4. Sameielaget har plikt til å vike prioritet med denne panterett for ytterligere lån med sikkerhet i den enkelte seksjon inntil 90% av verditakst over vedkommende seksjonsnummer. Forannevnte panterett er uten opptrinnsrett.

3. Ved vesentlig misligholdelse fra en seksjonsinnehavers eller beboers side, kan sameielaget pålegge beboer å fraflytte leiligheten og/eller pålegge en seksjonsinnehaver å overdra sin seksjon til andre som kan godkjennes av sameielaget.

4. FORDELINGSLISTE:

Seksjon nr.:	Leil. nr.:	Etg.:	Brto m2:	Antall beboelsesrom:	Kjeller - bod:	Sameiebrøk:
1	1	1	53,25	2	B	5/26-del
2	2	1	78,25	3	A	8/26-del
3	3	2	53,25	2	D	5/26-del
4	4	2	78,25	3	C	8/26-del

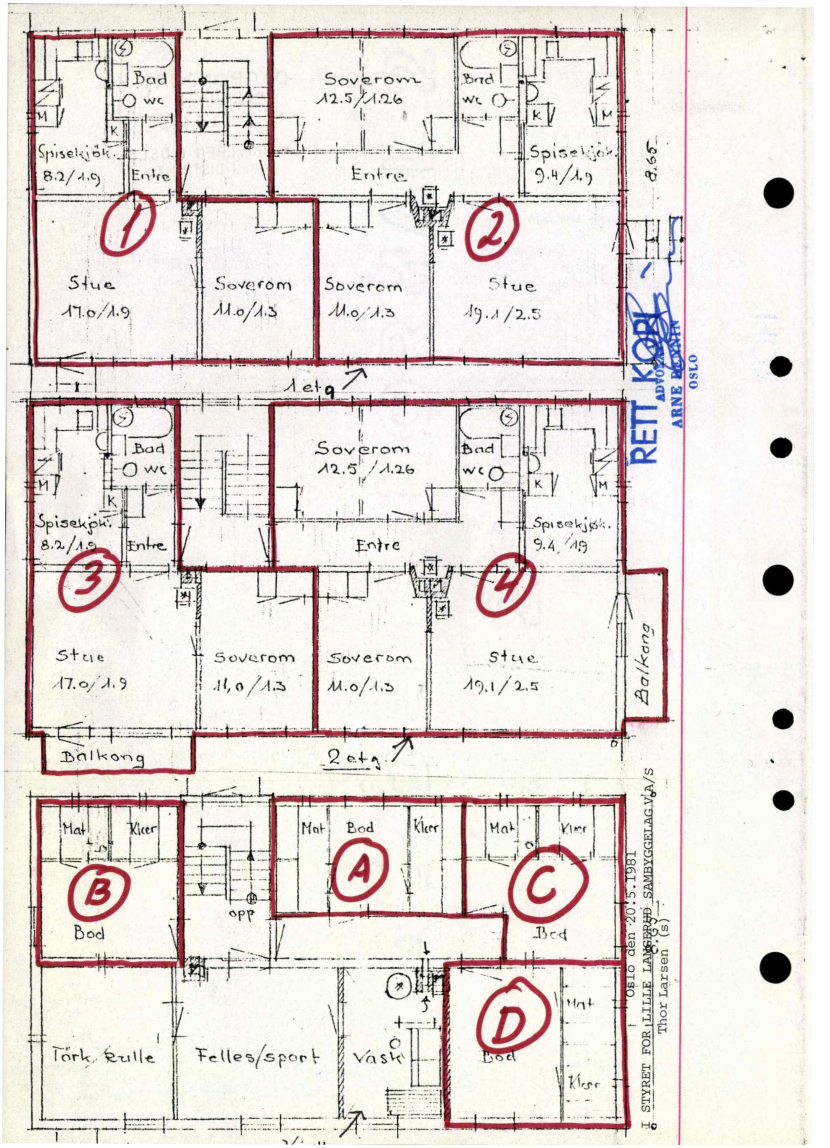
Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

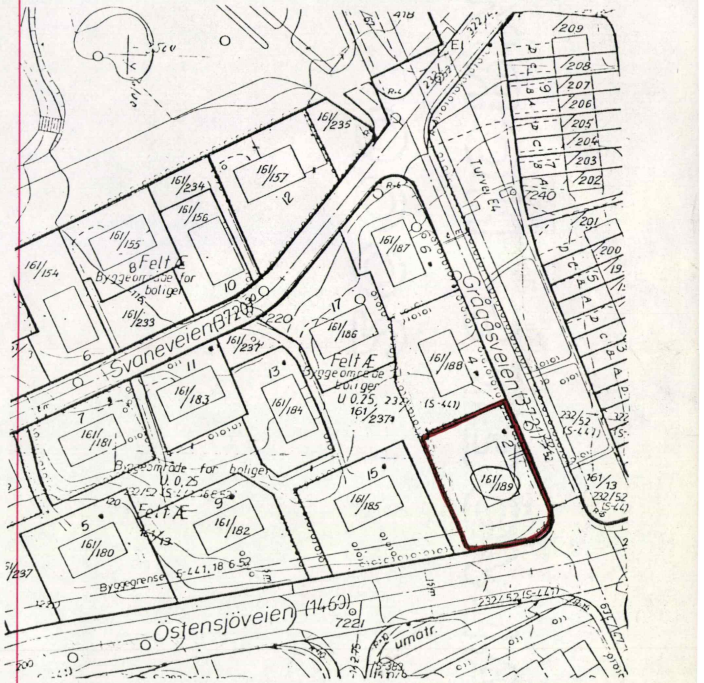
Oslo, den 20/5 1981

I STYRET FOR LILLE LANGERUD SAMBYGGELAG V A/S

Thor Larsen

RETT KOPI
ADVOKAT
ARNE BENNIN
OSLO



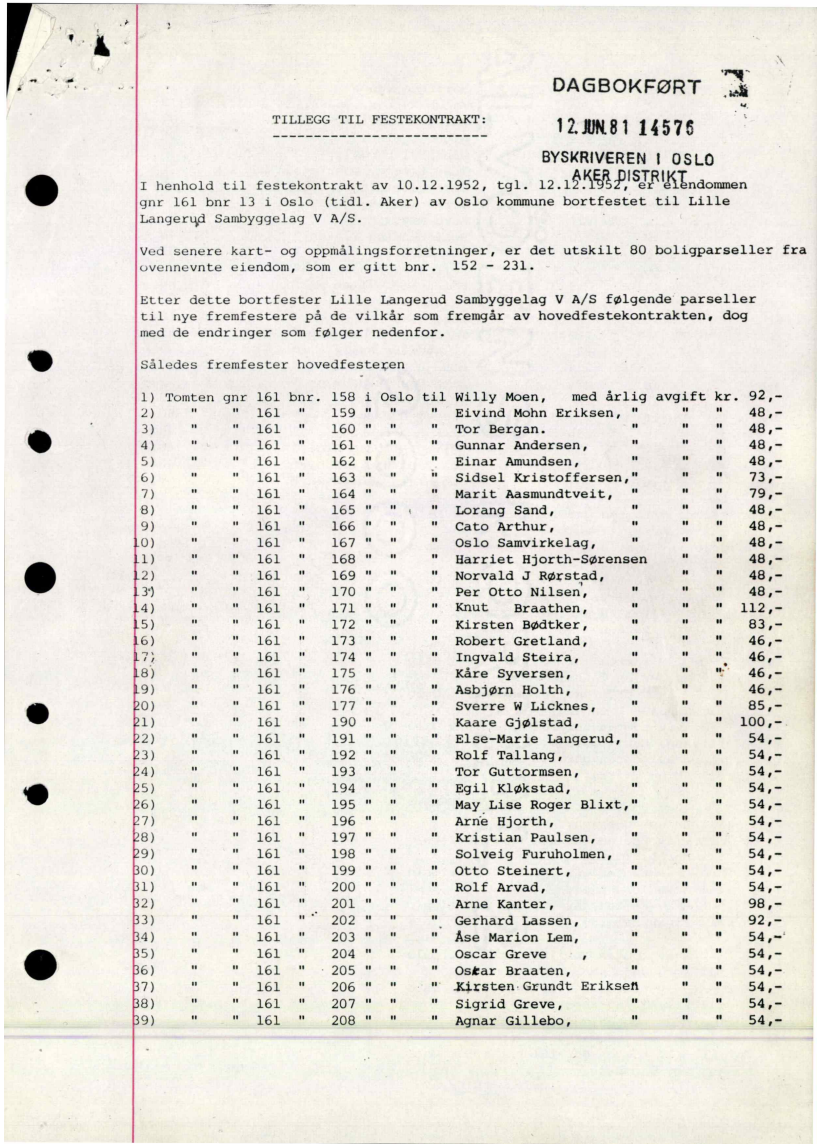


Oslo den 20.5.1981
I STYRET FOR LILLE LANGERUD SAMBYGGELAG V A/S
Thor Larsen (s)

50-20/1

RETT KOPI
ADVOKAT
ARNE BERGIN
OSLO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/14576/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 10:52



DAGBOKFØRT

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT:

12 JUN 81 14576

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

I henhold til festekontrakt av 10.12.1952, tgl. 12.12.1952, er eiendommen gnr 161 bnr 13 i Oslo (tidl. Aker) av Oslo kommune bortfestet til Lille Langerud Sambyggelag V A/S.

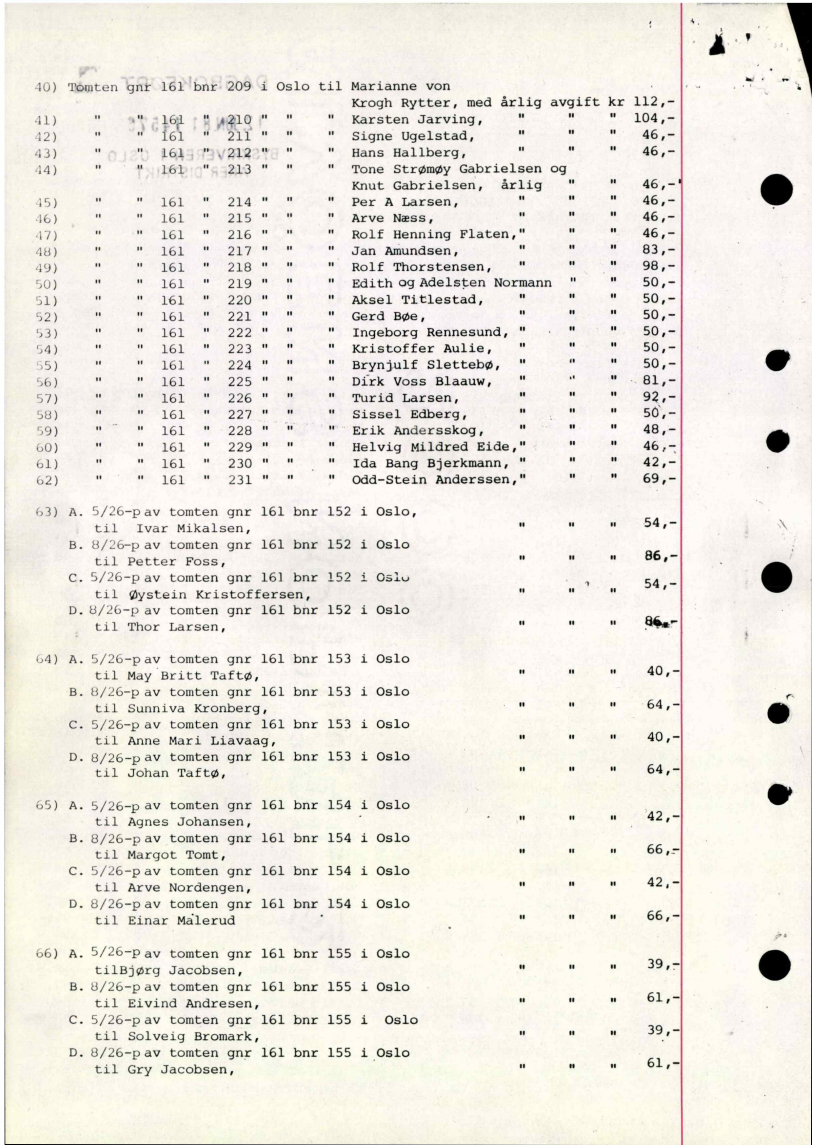
Ved senere kart- og oppmålingsforretninger, er det utskilt 80 boligparseller fra ovennevnte eiendom, som er gitt bnr. 152 - 231.

Etter dette bortfester Lille Langerud Sambyggelag V A/S følgende parseller til nye fremfestere på de vilkår som fremgår av hovedfestekontrakten, dog med de endringer som følger nedenfor.

Således fremfester hovedfesteren

1) Tomten gnr 161 bnr. 158 i Oslo til Willy Moen, med årlig avgift kr. 92,-
2) " " 161 " 159 " " " Eivind Mohn Eriksen, " " " 48,-
3) " " 161 " 160 " " " Tor Bergan. " " " 48,-
4) " " 161 " 161 " " " Gunnar Andersen, " " " 48,-
5) " " 161 " 162 " " " Einar Amundsen, " " " 48,-
6) " " 161 " 163 " " " Sidsel Kristoffersen," " " 73,-
7) " " 161 " 164 " " " Marit Aasmundtveit, " " " 79,-
8) " " 161 " 165 " " " Lorang Sand, " " " 48,-
9) " " 161 " 166 " " " Cato Arthur, " " " 48,-
10) " " 161 " 167 " " " Oslo Samvirkelag, " " " 48,-
11) " " 161 " 168 " " " Harriet Hjorth-Sørensen " " 48,-
12) " " 161 " 169 " " " Norvald J Rørstad, " " " 48,-
13) " " 161 " 170 " " " Per Otto Nilsen, " " " 48,-
14) " " 161 " 171 " " " Knut Braathen, " " " 112,-
15) " " 161 " 172 " " " Kirsten Bødtker, " " " 83,-
16) " " 161 " 173 " " " Robert Gretland, " " " 46,-
17) " " 161 " 174 " " " Ingvald Steira, " " " 46,-
18) " " 161 " 175 " " " Kåre Syversen, " " " 46,-
19) " " 161 " 176 " " " Asbjørn Holth, " " " 46,-
20) " " 161 " 177 " " " Sverre W Licknes, " " " 85,-
21) " " 161 " 190 " " " Kaare Gjølstad, " " " 100,-
22) " " 161 " 191 " " " Else-Marie Langerud, " " " 54,-
23) " " 161 " 192 " " " Rolf Tallang, " " " 54,-
24) " " 161 " 193 " " " Tor Guttormsen, " " " 54,-
25) " " 161 " 194 " " " Egil Kløkstad, " " " 54,-
26) " " 161 " 195 " " " May Lise Roger Blixt," " " 54,-
27) " " 161 " 196 " " " Arne Hjorth, " " " 54,-
28) " " 161 " 197 " " " Kristian Paulsen, " " " 54,-
29) " " 161 " 198 " " " Solveig Furuholmen, " " " 54,-
30) " " 161 " 199 " " " Otto Steinert, " " " 54,-
31) " " 161 " 200 " " " Rolf Arvad, " " " 54,-
32) " " 161 " 201 " " " Arne Kanter, " " " 98,-
33) " " 161 " 202 " " " Gerhard Lassen, " " " 92,-
34) " " 161 " 203 " " " Åse Marion Lem, " " " 54,-
35) " " 161 " 204 " " " Oscar Greve , " " " 54,-
36) " " 161 " 205 " " " Oskar Braaten, " " " 54,-
37) " " 161 " 206 " " " Kirsten Grundt Eriksen " " 54,-
38) " " 161 " 207 " " " Sigrid Greve, " " " 54,-
39) " " 161 " 208 " " " Agnar Gillebo, " " " 54,-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/14576/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 10:52



40) Tomten gnr 161 bnr 209 i Oslo til Marianne von Krogh Rytter, med årlig avgift kr 112,-
41) " " 161 " 210 " " " Karsten Jarving, " " " 104,-
42) " " 161 " 211 " " " Signe Ugelstad, " " " 46,-
43) " " 161 " 212 " " " Hans Hallberg, " " " 46,-
44) " " 161 " 213 " " " Tone Strømøy Gabrielsen og Knut Gabrielsen, årlig " " 46,-
45) " " 161 " 214 " " " Per A Larsen, " " " 46,-
46) " " 161 " 215 " " " Arve Næss, " " " 46,-
47) " " 161 " 216 " " " Rolf Henning Flaten," " " 46,-
48) " " 161 " 217 " " " Jan Amundsen, " " " 83,-
49) " " 161 " 218 " " " Rolf Thorstensen, " " " 98,-
50) " " 161 " 219 " " " Edith og Adelsten Normann " " 50,-
51) " " 161 " 220 " " " Aksel Titlestad, " " " 50,-
52) " " 161 " 221 " " " Gerd Bøe, " " " 50,-
53) " " 161 " 222 " " " Ingeborg Rennesund, " " " 50,-
54) " " 161 " 223 " " " Kristoffer Aulie, " " " 50,-
55) " " 161 " 224 " " " Brynjulf Slettebø, " " " 50,-
56) " " 161 " 225 " " " Dirk Voss Blaauw, " " " 81,-
57) " " 161 " 226 " " " Turid Larsen, " " " 92,-
58) " " 161 " 227 " " " Sissel Edberg, " " " 50,-
59) " " 161 " 228 " " " Erik Andersskog, " " " 48,-
60) " " 161 " 229 " " " Helvig Mildred Eide," " " 46,-
61) " " 161 " 230 " " " Ida Bang Bjerkmann, " " " 42,-
62) " " 161 " 231 " " " Odd-Stein Anderssen," " " 69,-

63) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 152 i Oslo, til Ivar Mikalsen, " " " 54,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 152 i Oslo til Petter Foss, " " " 86,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 152 i Oslo til Øystein Kristoffersen, " " " 54,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 152 i Oslo til Thor Larsen, " " " 86,-

64) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 153 i Oslo til May Britt Taftø, " " " 40,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 153 i Oslo til Sunniva Kronberg, " " " 64,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 153 i Oslo til Anne Mari Liavaag, " " " 40,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 153 i Oslo til Johan Taftø, " " " 64,-

65) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 154 i Oslo til Agnes Johansen, " " " 42,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 154 i Oslo til Margot Tomt, " " " 66,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 154 i Oslo til Arve Nordengen, " " " 42,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 154 i Oslo til Einar Målerud " " " 66,-

66) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 155 i Oslo tilBjørg Jacobsen, " " " 39,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 155 i Oslo til Eivind Andresen, " " " 61,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 155 i Oslo til Solveig Bromark, " " " 39,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 155 i Oslo til Gry Jacobsen, " " " 61,-

67) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 156 i Oslo
til Ragnhild Heskje, med en årlig avgift kr. 32,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 156 i Oslo
til Ellen Stokkan, " " " " " 52,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 156 i Oslo
til Ingebjørg Syversen " " " " " 32,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 156 i Oslo
til Anne-Lise Graff, " " " " " 52,-

68) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 157 i Oslo
til Hartvig Øverli, " " " " " 52,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 157 i Oslo
til Karen B. Brandt, " " " " " 84,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 157 i Oslo
til Odd Jonny Brend, " " " " " 52,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 157 i Oslo
til Aase Mathisen, " " " " " 84,-

69) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 178 i Oslo
til Morten Kirkenær, " " " " " 89,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 178 i Oslo
til Helga-Marie Weydahl, " " " " " 143,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnt 178 i Oslo
til Aase Natvig Balterud, " " " " " 89,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 178 i Oslo
til Willie Ridola, " " " " " 143,-

70) A. 4/26-p av tomten gnr 161 bnr 179 i Oslo
til Per Kroken, " " " " " 26,-
B. 9/26-p av tomten gnr 161 bnr 179 i Oslo
til Inger Urdal, " " " " " 58,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 179 i Oslo
til Julia Back, " " " " " 32,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 179 i Oslo
til Guttorm Oppedal, " " " " " 52,-

71) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 180 i Oslo
til Øivind Jarl Andersen, " " " " " 60,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 180 i Oslo
til Reinhardt Scavenius, " " " " " 96,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 180 i Oslo
til Odlaug Claussen " " " " " 60,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 180 i Oslo
til Trond Nystedt, " " " " " 96,-

72) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 181 i Oslo
til Nils Kaldefoss, " " " " " 47,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 181 i Oslo
til Reidar Johannessen, " " " " " 75,-
C. 4/26-p av tomten gnr 161 bnr 181 i Oslo
til Ivar Kraglund, " " " " " 38,-
D. 9/26-p av tomten gnr 161 bnr 181 i Oslo
til Asbjørn Kraglund, " " " " " 84,-

73) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 182 i Oslo
til Tove Nilsen, " " " " " 67,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 182 i Oslo
til Asbjørn Omholt, " " " " " 107,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 182 i Oslo
til Solveig Aamodt Nybakk, " " " " " 67,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 182 i Oslo
til Åse Noreger, " " " " " 107,-

74) A. 4/26-p av tomten gnr 161 bnr 183 i Oslo
til Vivi Gretland Sandbeck, med årlig avgift kr. 27,-
B. 9/26-p av tomten gnr 161 bnr 183 i Oslo
til Anders Haavind, " " " " 61,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 183 i Oslo
til Gunnhild Volle, " " " " 34,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 183 i Oslo
til Gjertrud Roland, " " " " 54,-

75) A. 5/26-p av tomten gnr 181 bnr 184 i Oslo
til Hedvig Aasen, " " " " 40,-
B. 8/26-p av tomten gnr 181 bnr 184 i Oslo
til Knut Asbjørnsen, " " " " 64,-
C. 5/26-p av tomten gnr 181 bnr 184 i Oslo
til Borgny Aarnes, " " " " 40,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 184 i Oslo
til Inger Holter, " " " " 64,-

76) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 185 i Oslo
til John Laurin, " " " " 56,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 185 i Oslo
til Erland Metzner, " " " " 90,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 185 i Oslo
til Astri Holm Olsen, " " " " 56,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 185 i Oslo
til Inger Lavoll, " " " " 90,-

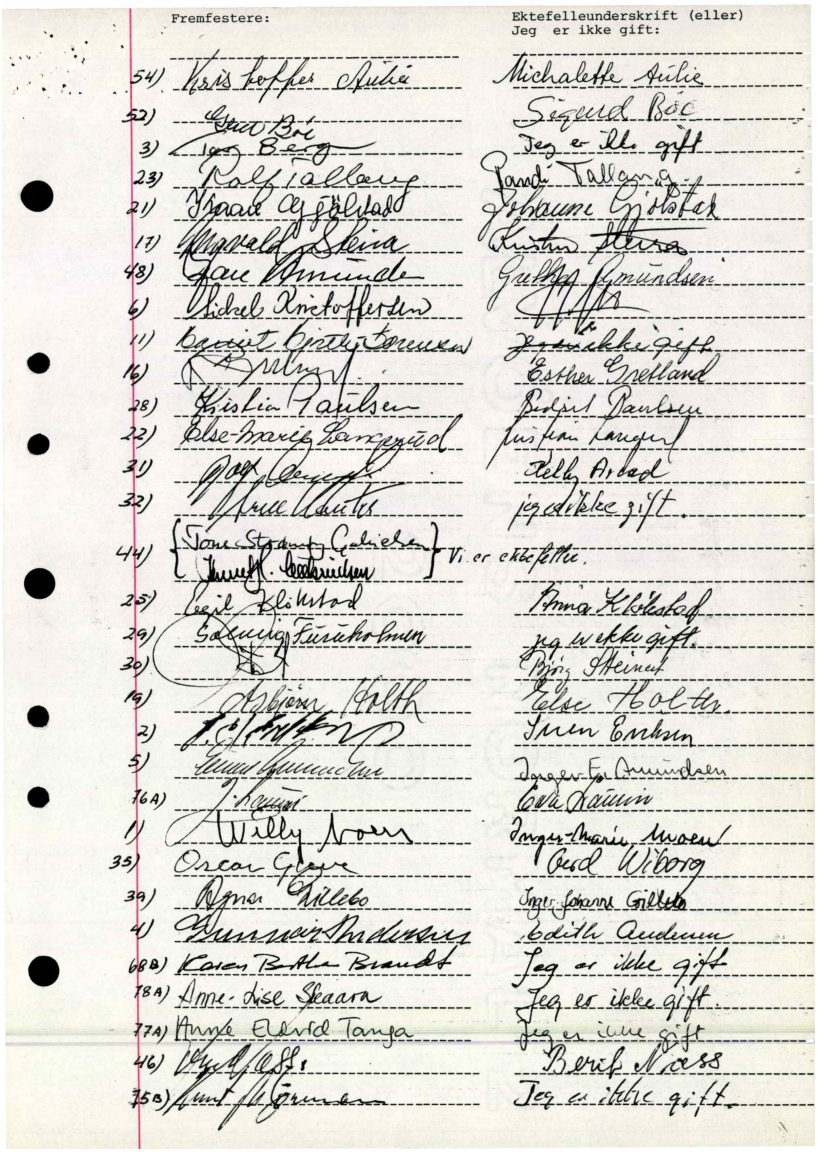
77) A. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 186 i Oslo
til Anne Eldrid Tanga, " " " " 90,-
B. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 186 i Oslo
til Erik Gunnerød, " " " " 56,-
C. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 186 i Oslo
Knut Solem, " " " " 90,-

78) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 187 i Oslo
til Anne-Lise Skaara, " " " " 57,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 187 i Oslo
til Harald Asmyhr, " " " " 91,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 187 i Oslo
til Jan Petter Bråthen, " " " " 57,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 187 i Oslo
til Jon Teigen, " " " " 91,-

79) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 188 i Oslo
til Odd Skeie, " " " " 49,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 188 i Oslo
til Alexander Bervik jr., " " " " 79,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 188 i Oslo
til Johannes Strenge Næss, " " " " 49,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 188 i Oslo
til Harald Hofseth, " " " " 79,-

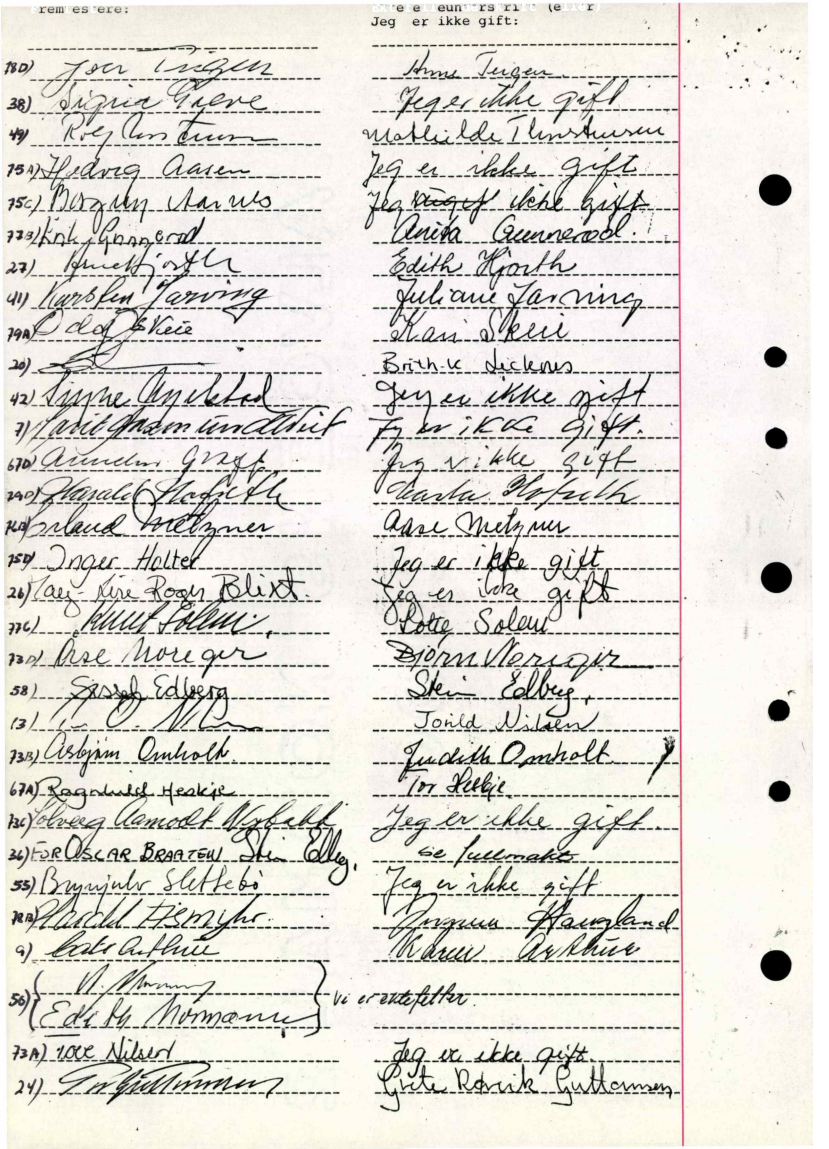
80) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 189 i Oslo
til Lilly Masterudlien, " " " " 60,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 189 i Oslo
til Dagfinn Karlsen, " " " " 96,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 189 i Oslo
til Hans Olsen, " " " " 60,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 189 i Oslo
til Finn Olsen, " " " " 96,-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/14576/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 10:52



	Fremfestere:	Ektefelleunderskrift (eller) Jeg er ikke gift:
54)	Doris Hoffer Aulie	Michalette Aulie
52)	Sigurd Bøe	Sigurd Bøe
3)	Ingv. Berg	Jeg er ikke gift
23)	Rolf Tallaksen	Randi Tallaksen
21)	Ingvald Gjøstøl	Johanne Gjøstøl
17)	Ingvald Steira	Kirsten Steira
48)	Olav Ormundsen	Gulbjørg Ormundsen
6)	Mikael Kristoffersen	
11)	Ingrid Birte Sørensen	Ugift
16)	Willy	Esther Grelland
28)	Kristin Paulsen	Bjørn Paulsen
22)	Else-Marie Langerud	Jan Ivar Langerud
31)	Jørg	Kelly Arbad
32)	Arne Mikkelsen	ikke gift.
44)	Tone Strømø Gabrielsen / Kenneth Gabrielsen	Vi er ektefeller.
25)	Leif Klokstad	Anna Klokstad
29)	Edvard Furuhovden	Jeg er ikke gift.
30)		Bjørn Steinset
19)	Asbjørn Holth	Else Holth
2)		Sven Enhuus
5)	Einar Ormundsen	Inger E. Ormundsen
76A)		Eva Hansen
1)	Willy Moen	Inger Marie Moen
35)	Oscar Gløer	Aud Wiborg
39)	Ragnar Hillebo	Inger Johanne Gillebo
4)	Rasmus Andersen	Edith Andersen
68B)	Karen Bakke Brandt	Jeg er ikke gift
78A)	Anne-Lise Skaara	Jeg er ikke gift
77A)	Anna Eldrid Tanga	Jeg er ikke gift
46)		Berit Moss
75B)	Kurt Jørgensen	Jeg er ikke gift.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/14576/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 10:52



	Fremfestere:	Ektefelleunderskrift (eller) Jeg er ikke gift:
78D)	Jon Teigen	Anne Teigen
38)	Sigrid Gjære	Jeg er ikke gift
49)	Reidar Tønnesen	Mathilde Tønnesen
75A)	Hedvig Aasen	Jeg er ikke gift
75C)	Margith Marvik	Jeg er ikke gift
73B)	Kirsti Granerud	Anita Granerud
27)	Knut Fjørtoft	Edith Fjørtoft
41)	Karsten Jarving	Juliane Jarving
79A)	Odd Skeie	Kari Skeie
20)		Britt-Ke Dickens
42)	Sissel Myklebust	Jeg er ikke gift
7)	Karl Johan Undlandet	Jeg er ikke gift.
67D)	Arnulf Grøtt	Jeg er ikke gift
74D)	Ragnar Hagfeldt	Karin Hagfeldt
74B)	Erland Metzner	Anne Metzner
75B)	Inger Holter	Jeg er ikke gift
26)	Jan Sire Roar Blixt	Jeg er ikke gift
77C)	Arnulf Solem	Lotte Solem
73D)	Arne Moregår	Bjørn Moregår
58)	Sverre Edberg	Stein Edberg
13)		Toril Nilsen
73B)	Asbjørn Omholt	Judith Omholt
67A)	Ragnhild Heskje	Tor Helge
72C)	Edberg Arnodt Hofseth	Jeg er ikke gift
24)	FOR OSCAR BRÅTEN	Stein Edberg.
		er fullmakt
55)	Brynjulv Slettebø	Jeg er ikke gift
78B)	Rachel Hemyhr	Ingunn Haugland
9)	Leiv Arthur	Karen Arthur
56)	Vi / Edvard Normann	Vi er ektefeller
73A)	Tore Nilsen	Jeg er ikke gift.
24)	Tor Gulbrandsen	Grete Randi Gulbrandsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/14576/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 10:52

Fremfestere:	Ektefelleunderskrift (eller) Jeg er ikke gift:
80B) Dagfinn Karlsen	Astrid Karlsen
45) Ivar Helge Hansen	Kari Jansson
47) Rolf Eriksen	Sonja Eriksen
80C) Hans Olsen	Jeg er ikke gift.
37) Wenche Gryndt Pedersen	Jeg er ikke gift
51) Arne Tittelstad	Hellen Tittelstad
68D) Aase Mathisen	Ole Mathisen
63B) Marcus	Jeg er ikke gift.
65B) Agnes Johansen	Jeg er ikke gift
64B) Anne Marie Sivertsen	Jeg er ikke gift
71D) Trond Nyskodd	Marit Nyskodd
68A) Rolf Pedersen	Astrid Pedersen
18) Thomsen	Jeg er ikke gift
12) K. Rørstad	Turid Rørstad
76D) Inger Strøm	Jeg er ikke gift.
64C) Aase Natvig Balderud	Jeg er ikke gift.
72A) Berit Kristoffersen	Jeg er ikke gift
72B) Asbjørn Kroglund	Ingunn Østensvigmund
69A) Morten Kirkenær	Ingebjørg Kirkenær
78C) Jan Petter Brathen	Jeg er ikke gift
74B) Ole Bernhoft	Karin Bernhoft
34) Aase Marion Lien	Jeg er ikke gift
80A) Finn Olsen	Lorna Olsen
For L.M. 80A) Mastersmedlem Knut Olsen	se fullmakt
66A) Birger Pedersen	Jeg er ikke gift.
74B) Anders Haavimoe	Bente Bakkerud
70B) Inger Ulvdal	Jeg er ikke gift
72C) Ivar Kroglund	Brita S. Kroglund
8) Gunvor Sund	Gunvor Sund
33) for Gerhard Lasey: Finn Olsen	se fullmakt.
72B) Reidar Johannessen	Solveig Johannessen.
35C) Arve Nordengen	Jeg er ikke gift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/14576/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 10:52

Fremfestere:	Ektefelleunderskrift (eller) Jeg er ikke gift:
79C) Inger A. Strømsvåg Larsen For John S. Wass.	se fullmakt
67B) v. Ellen Stokkan Jensen	—"—
40A) Marianne V. Kryger Kyrkjan	Jeg er ikke gift.
68C) Odd J. Brun	Jeg er ikke gift
for P.Nilsen 70A) Else Kroken.	se fullmakt
for Anton 76D) H. Aune Agnes Nilsen	—"—
57) Turid Larsen	Stein Brunsvold
for Vivian 74A) Gretland Sandbeck	se fullmakt
for 66C) Solveig Bromark	se fullmakt
67B) Ingeborg Hjemsen	Jeg er ikke gift.
43) Jens Hallberg	Jens Hallberg
76C) For Julia Back.	Ulrik Strømme se fullmakt.
10) Oslo Samvirkelag	
	Ingrid Vedeler.
	Anne-Lise Brosing

Undertegnede bekrefter at ovenstående tillegg til festekontrakt er undertegnet av de nevnte festere og at alle underskriverne er over 18 år.

Oslo den 1.6.1981

ADVOKAT
ARNE BENNIN
OSLO

RETT KOPI

ADVOKAT
ARNE BENNIN
OSLO

De nevnte festeavgifter kan justeres av hovedfesteren overensstemmende med kommunens justering av hovedfesteavgiften.

Etter dette samtykker Oslo kommune i at hovedfestekontrakten overdras til Lille Langerud Sameielag V, som deretter blir ny hovedfester i henhold til festekontrakt av 10.12.1952.

Hovedfesteren er i første rekke ansvarlig overfor Oslo kommune for oppfyllelse av pliktene etter festekontrakten. De enkelte fremfesteres ansvar er begrenset til 1/80-del av utgiftene som refererer seg til kontraktens plikter.

Oslo kommune gis første prioritets panterett i bygningene på parsellene gnr 161 bnr 152 - 231 med fellesanlegg for festeavgift, skatter og avgifter m.v. som bestemt i festekontraktens § 3 og 4, dog begrenset til størrelsen av de avgifter og skatter som vedrører den enkelte utskilte eiendom.

Ved fremtidig salg av noen av bygningene på gnr 161 bnr 152 - 231, har kommunen forkjøpsrett i henhold til hovedfestekontrakten.

Prisen forutsettes i tilfelle fastsatt av Boliginstituttet Veritas for fast eiendom, med mindre overdragelsen av slik eiendom på daværende tidspunkt er pristakstpliktig. Forøvrig gjelder hovedfestekontraktens bestemmelser. Det er enighet om at de 18 parseller som er nevnt under foranstående punkt 63 - 80 oppdeles i eierseksjoner etter det forhold som er nevnt i denne kontrakt.

Nærværende festekontrakt omfatter heretter restarealet av gnr 161 bnr 13 samt bnr. 12, 232,233, 234, 235,236, 237 og de utskilte boligparseller gnr 161 bnr 152 - 231 i Oslo.

Av hensyn til gebyrberegningen opplyses det herved at samlet årlig festeavgift er kr 16.621,-.

Oslo, den 1/6 1981

Som grunneier:

OSLO KOMMUNE
Oslo kommune
Boligdirektøren
Ole M. Nilsen
Einar Bjørnstad

Som opprinnelig hovedfester:

LILLE LANGERUD SAMBYGGELAG V A/S
Thor Larsen
Stein Edberg
Tor Bergan
Kristin Steira
Sidsel Kristoffersen

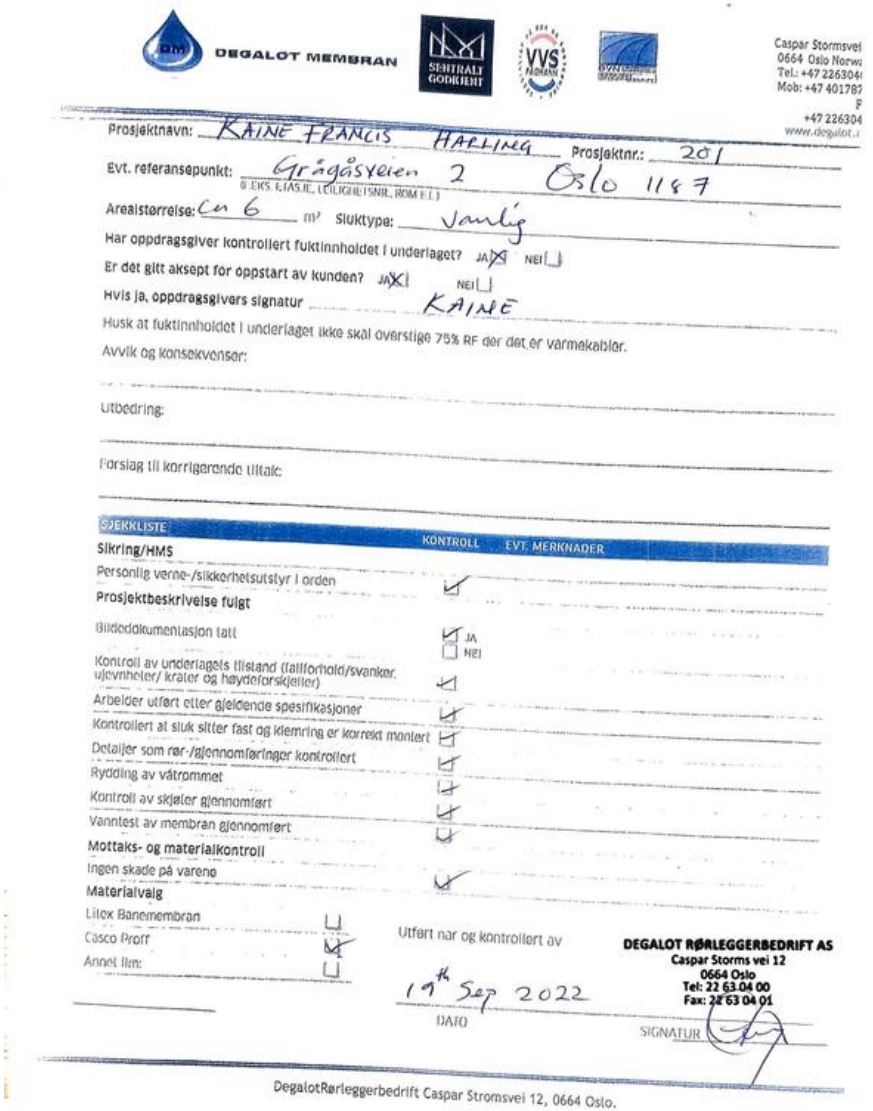
Som ny hovedfester:

LILLE LANGERUD SAMEIELAG V
Thor Larsen
Stein Edberg
Tor Bergan
Kristin Steira
Sidsel Kristoffersen

Undertegnede nye fremfestere samtykker i ovennevnte overdragelse, samtidig som vi aksepterer den tinglyste hovedfestekontrakt med ovennevnte tillegg til festekontrakt:

Oslo, den 1/6 1981

	Fremfestere:	Ektefellesamtykke (eller) Jeg er ikke gift:
69B)	Hilja-Hanne Weydahl	Jeg er ikke gift.
69D)	Willi Lidolas	Karen Fransen
70D)	Gjuttorm Oppedal	Johanne Oppedal
63C)	Steinar Kristoffersen	Evy Jeg er ikke gift
63A)	[illegible]	Mary Pedersen
63B)	Odden [illegible]	Inger Foss
64A)	Maybritt Tafte	Jeg er ikke gift
66D)	Guy Jacobsen	Jeg er ikke gift
64B)	Simmen Stenberg	Jeg er ikke gift
64D)	Johan Tafte	Karin Tafte
71A)	[illegible]	Ingri Andersen.
71B)	Reidar Pedersen	Britt Sofie Pedersen
71C)	Oddvang Olaussen	Jeg er ikke gift.
65D)	Ragnar Malerud	Anne Kari Malerud.
66B)	[illegible]	Turid Andersen.
74D)	[illegible]	Inge Poland
74C)	Gunnhild Volle	Torbjørn Volle
63D)	Thor Larsen	Elsa Fredvold Larsen
61)	Ida Berry Bjørkmann	Jeg er ikke gift
62)	Kr. Stein Andersen	Berit Tomaas Andersen
60)	Helvig Mildrud Eide	Jeg er ikke gift
56)	Dirk Thor Blaauw	Ellen Blaauw
53)	Torgeir Rønnestad	Ragnar Rønnestad
59)	[illegible]	Åse Andersskog
15)	Gisela Bodde	Jeg er ikke gift
14)	Liliela Aspli Braathen	Knut Braathen



DEGALOT MEMBRAN

SENTRALT GODKJENT

VVS

Caspar Stormsvei
0664 Oslo Norwa
Tel.: +47 226304
Mob: +47 401787
F
+47 226304
www.degalot.n

Prosjektnavn: KAINE FRANCIS HARLING Prosjektnr.: 201

Evt. referansepunkt: Grågåsveien 2 Oslo 1187
(GATE, GÅRDS- OG BRUKSNR., LEILIGHETSNR., ROM E.L.)

Arealstørrelse: ca 6 m² Sluktype: vanlig

Har oppdragsgiver kontrollert fuktinnholdet i underlaget? JA [X] NEI [ ]

Er det gitt aksept for oppstart av kunden? JA [X] NEI [ ]

Hvis ja, oppdragsgivers signatur KAINE

Husk at fuktinnholdet i underlaget ikke skal overstige 75% RF der det er varmekabler.

Avvik og konsekvenser:

Utbedring:

Forslag til korrigerende tiltak:

SJEKKLISTE	KONTROLL	EVT. MERKNADER
Sikring/HMS		
Personlig verne-/sikkerhetsutstyr i orden	☑	
Prosjektbeskrivelse fulgt		
Bildedokumentasjon tatt	☑ JA ☐ NEI	
Kontroll av underlagets tilstand (fallforhold/svanker, ujevnheter/ krater og høydeforskjeller)	☑	
Arbeider utført etter gjeldende spesifikasjoner	☑	
Kontrollert at sluk sitter fast og klemring er korrekt montert	☑	
Detaljer som rør-/gjennomføringer kontrollert	☑	
Rydding av våtrommet	☑	
Kontroll av skjøter gjennomført	☑	
Vanntest av membran gjennomført	☑	
Mottaks- og materialkontroll		
Ingen skade på varene	☑	
Materialvalg		
Litex Banemembran	☐	
Casco Proff	☑	
Annet lim:	☐	

Utført når og kontrollert av

19th Sep 2022
DATO

SIGNATUR

DEGALOT RØRLEGGERBEDRIFT AS
Caspar Storms vei 12
0664 Oslo
Tel: 22 63 04 00
Fax: 22 63 04 01

DegalotRørleggerbedrift Caspar Stromsvei 12, 0664 Oslo.

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

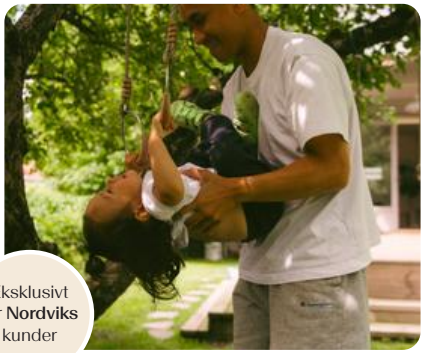
Kontakt

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 18-0014/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grågåsveien 2 1187 OSLO

Betegnelse: Gnr 161, bnr 189, 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