

PROAKTIV

Usjenert, frodig
og solrikt men med kort vei til alt du
trenger i hverdagen!

KNUD ØYENS VEI 13B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NORDSTRAND

PEN OG ROMSLIG 3-ROMS MED SOLRIK, VESTVENDT BALKONG PÅ 12 KVM - PARKERING - PEIS - USJENERT - BARNEVENNLIG BELIGGENHET!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Knud Øyens vei 13B, 1166 OSLO

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 184, bnr. 50, snr. 10 i
Sameiet Knud Øyens vei 13 A-C

Prisantydning: 5.000.000,-

Omkostninger: 142.960,-

Andel fellesgjeld: 159.819,-

Totalpris: 5.302.779,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1950

Rom/soverom: 3/2

BRA: 83 m²

BRA-i: 70 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Med boligen følger en
utendørs biloppstillingsplass på sameiets
felles parkeringsplass.

Tomt: 15981.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.940,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene
inkluderer driftskostnader, kabel-
TV/bredbånd, kommunale avgifter, nedbet.
andel fellesgjeld, forsikringer m.m. og er
spesifisert som følger.

Energimerke: Energiklasse:
[!***Energimerke farge**!] D.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
34	74	76	83
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
164			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



NORDSTRAND

Kommune: Oslo / Område: Nordstrand

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Knud Øyens vei 13B, en attraktiv og rolig adresse på Nordstrand. Her bor du i grønne og etablerte omgivelser med en sjelden kombinasjon av nærhet til både byliv og naturopplevelser. Området oppleves som trygt og tilbaketrukket, samtidig som du har alt du trenger i hverdagen innen kort rekkevidde. Dette gjør beliggenheten svært godt egnet for både unge førstegangskjøpere, barnefamilier, pendlere og eldre som ønsker en enkel og komfortabel hverdag.

Butikker og servicetilbud

Eiendommen ligger i et område med gode servicetilbud og kort vei til det meste. Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos Coop Mega Nordstrand og Rema 1000 Nordstrand, begge med et godt utvalg av varer. Like i nærheten finner du Sæter Torg, et hyggelig lokalsentrum med blant annet bakeri, kafeer, apotek, vinmonopol og nisjebutikker.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Knud Øyens vei Linje 19N, 79	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Ljabru Linje 13, 19	7 min 🚶 0.6 km
🚗 Hauketo stasjon Linje L2, L2x	12 min 🚶 1 km
🚗 Munkelia Linje 1, 4	6 min 🚶 3 km

DAGLIGVARE

Matkroken Ljabru Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.7 km
Istanbul Intermat As	11 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Sæter Torg	19 min 🚶
📦 Vitusapotek Hauketo	11 min 🚶

SPORT

🏐 Skredderjordet sandvolleyballbane Sandvolleyball	9 min 🚶 0.7 km
🏐 Nordstrand nærmiljøpark - Streetbas... Ballspill	15 min 🚶 1.2 km
🏊 Fresh Fitness Hauketo	11 min 🚶
🏊 EVO Nordstrand	19 min 🚶

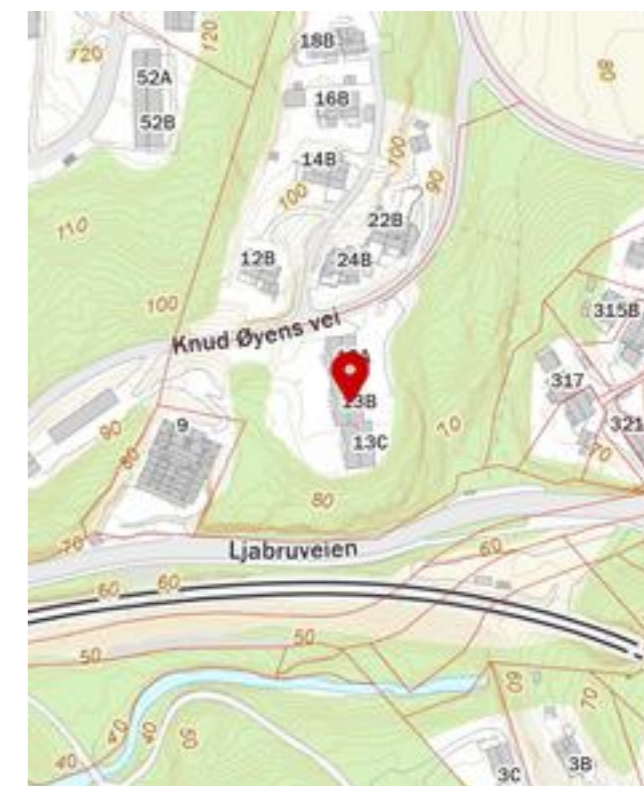
LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Hauketo Innfartsparkering - 11836	10 min 🚶
🚗 Hauketo Innfartsparkering - 11837	10 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For et bredere tilbud er det kort vei til Lambertseter senter og videre inn til Oslo sentrum, hvor du finner alt fra shopping og servering til kulturtilbud og servicetjenester. Beliggenheten gir en fin balanse mellom det rolige nabolaget og tilgjengeligheten til byens fasiliteter.

Offentlig transport

Boligen har svært gode kollektivforbindelser som gjør det

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

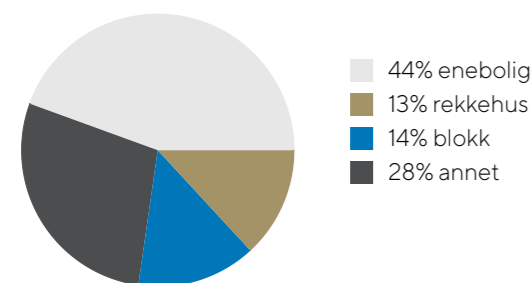
enkelt å komme seg rundt i byen. Fra nærområdet er det kort vei til bussforbindelser med hyppige avganger mot sentrum og omkringliggende områder. Nordstrand stasjon ligger i behagelig gangavstand og tilbyr effektive togforbindelser til sentrum på kort tid.

I tillegg finnes trikk og buss fra Sæter holdeplass, noe som gir fleksible reisemuligheter. Dette gjør boligen ideell for pendlere, studenter og alle som ønsker en effektiv og forutsigbar hverdag uten behov for bil.

Tur, fritid og rekreasjon
Området rundt Nordstrand er kjent for sine flotte uteområder og nærhet til fjorden. Fra boligen er det kort vei til turstier, grøntområder og rekreasjonsmuligheter året rundt. Nordstrand bad og Katten badeplass er populære utfartssteder sommerstid, med gode bademuligheter og fine oppholdsarealer.

For tur- og treningsglede ligger Ekebergparken innen rekkevidde, med vakre turstier, kunst og flott utsikt over byen. Området byr også på gode muligheter for løping, sykling og øvrig aktivitet, noe som gjør det attraktivt for en aktiv livsstil uansett alder.

BOLIGMASSE



Skoler og barnehager
Beliggenheten er ideell for barnefamilier med et godt utvalg av barnehager i nærområdet, blant annet Nordstrand barnehage og Sæter barnehage.

Boligen sogner til Nordstrand skole, en anerkjent barneskole med godt læringsmiljø. Videre finnes Nordstrand ungdomsskole samt flere videregående skoler i området, inkludert Lambertseter videregående skole.

For studenter er det enkelt å komme seg til sentrale utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo, OsloMet og BI Norwegian Business School via kollektivtransport. Dette gjør boligen attraktiv også for unge voksne i etableringsfasen.

Knud Øyens vei 13B tilbyr en gjennomført god beliggenhet hvor rolige omgivelser møter praktiske løsninger i hverdagen. Med kort vei til butikker, kollektivtransport, skoler og flotte rekreasjonsområder ligger alt til rette for en enkel og

SKOLER

Ljan skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	16 min 1,4 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	18 min 1,5 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	21 min 1,6 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	18 min 1,5 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	5 min 2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	5 min 3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 4,3 km

BARNEHAGER

Skredderstua barnehage (0-5 år) 30 barn	6 min 0,5 km
Skredder'n barnehage (1-5 år) 65 barn	6 min 0,5 km
Ljabru Gård Steinerbarnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0,6 km



innholdsrik livsstil. Her bor du komfortabelt i et etablert og etterspurt område, med kvaliteter som treffer både unge, familier og eldre som ønsker det lille ekstra i hverdagen.

Bebyggelse

Området rundt Knud Øyens vei 13B på Nordstrand er preget av en variert og veletablert boligbebyggelse som gir et harmonisk og attraktivt bomiljø. Her finner man en fin kombinasjon av klassiske eneboliger, tomannsboliger og mindre leilighetsbygg, noe som skaper et levende nabolag med beboere i ulike livsfaser. Bebyggelsen kjennetegnes av rolige gater, grønne hager og godt vedlikeholdte eiendommer, som sammen gir området et pent og innbydende preg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL KNUD ØYENS VEI 13B

Vi starter utendørs – boligen har en solrik, vestvendt balkong på 12 kvm og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Med boligen følger en utendørs biloppstillingsplass på sameiets felles parkeringsplass.

Tomtestørrelse

15 981 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt i rolige og grønne omgivelser på Nordstrand. Tomten er tilpasset et boligbygg med flere boenheter og fremstår som oversiktig og funksjonell, med naturlige utearealer som gir et trivelig bomiljø for beboerne. Uteområdene er delvis beplantet med gress, trær og annen vegetasjon, noe som gir en skjermet og hyggelig ramme rundt bebyggelsen.

Det er etablerte adkomstforhold til eiendommen, og utearealene oppleves som rolige med begrenset gjennomgangstrafikk. Tomten gir et grønt og harmonisk preg, samtidig som den er lettstelt og praktisk i bruk. Dette skaper et godt uteområde som passer for både avslapning og daglig bruk.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig:

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass og teak hovedytterdør, aluminiums balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malt betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Lovlighet:

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

Utdrag fra tilstandsrapport:

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG2-AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig overflater: Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Det er påvist skader på overflater.

Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke





konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Kjøkken - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Tore Haugstulen (befaringsdato: Fredag, 24. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

2. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
JA, faglært: Termostaten måtte byttes høsten 2025. Da ble ny termostat satt inn av godkjent el-selskap. De testet samtidig varmekablene som var i god stand. For en god del år siden måtte sluket ordnes og det ble fjernet noe fliser og sluket ble ordnet. Jeg har ikke dokumentasjon på dette. Etter at ny termostat ble installert fungerer varmekablene på badet perfekt. Boligelektrikeren, 2025.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen



fasade?

JA, faglært: nye vindu i hele sameiet, balkongdører og branddører. Det har også blitt lagt relativt nytt tak, men usikker på hvem som utførte arbeidet. Francke Bygg AS, 2018.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

JA, faglært: Sameiet gjennomførte rørfornyelse av avløpsrør av faglærte. Jeg tror det var i 2016 og jeg mener det finnes dokumentasjon for dette, men svarer "nei" på dokumentasjonsspørsmålet inntil jeg vet nærmere. Proline, 2016.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja, faglært: I forbindelse med installasjon av nye vinduer ble de nye vinduene installert med ventilasjonsluker. Francke Bygg, 2018.

27 Er det utført radonmåling?

JA: Det er mange år siden den ble gjennomført. Jeg kjenner ikke til verdiene, men de var under det som er normalt

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

JA: Det er pågående rettssak om Øvre Ljan Boligbyggelag og festetomten. Alle interesserte bes sette seg inn i dette.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

JA: Sameiet ønsker å pusse opp fasaden og foreta drenering rundt eiendommen. Videre ønsker sameiet å orden parkeringsplassen og legge til rette for el-bil lading. Dette har blitt satt på vent som følge av rettssakene.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

JA: Se ovenfor. Det er pågående rettssak om festetomt og utbygging.

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

JA: Jeg tror at selger som pusset opp leiligheten før jeg kjøpte den, var ufaglært når det gjelder det elektriske arbeidet. Når det gjelder rørarbeid så foreligger det faktura fra Asbjørn Hagenes rør og vedlikehold fra 2009, da leiligheten ble pusset opp.



















VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Den aktuelle leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og inneholder som følger: Entré, stue med utgang til en balkong på 12 kvm, separat kjøkken, badrom og to gode soverom. I tillegg følger det hele 3 boder samt en biloppstillingsplass med boligen.

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 83 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 12 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til en lys og romslig 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Nordstrand. Boligen fremstår med en gjennomgående god planløsning, rikelig med naturlig lys og fine utsyn mot grønne omgivelser. Her får du en leilighet med et solid utgangspunkt, hvor det er gjort jevnlig oppgraderinger, samtidig som det fortsatt finnes muligheter for å sette sitt eget preg over tid.

Entré

Entréen er romslig og innbydende med god plass til yttertøy og sko. Leiligheten gir et godt førsteinntrykk med lyse overflater og en praktisk adkomst til øvrige rom. Herfra oppleves planløsningen som oversiktlig og funksjonell.

Stue

Stuen er lys og luftig med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Rommet har en naturlig inndeling med plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gir fleksible møbleringsmuligheter. Vedovn bidrar til en lun og hyggelig atmosfære på kjøligere dager. Overflater fremstår i normal brukstilstand med noe slitasje, men gir et godt utgangspunkt for videre tilpasning etter eget ønske.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong med fin utsikt mot grønne omgivelser. Her er det gode solforhold og plass til utemøbler, noe som gjør dette til et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret. Balkongen oppleves som en forlengelse av stuen og gir boligen en ekstra kvalitet.

Kjøkken

Kjøkkenet er praktisk utformet med god skap- og benkeplass. Innredningen er fra IKEA med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer og god arbeidsflyt i rommet. Det er registrert noe slitasje på fronter og enkelte elementer, men kjøkkenet fungerer godt i daglig bruk og gir mulighet for oppgradering etter behov.



STUE



Baderom

Badet er flislagt og opplyses å være fra 2009. Rommet inneholder servantinnredning, vegghengt toalett og badekar, samt varmekabler i gulv. Badet fremstår funksjonelt, men det foreligger begrenset dokumentasjon på membran, og deler av forventet levetid er passert. Det er ikke observert tegn til lekkasje, men jevnlig oppfølging anbefales. Dette er et bad som fungerer fint i dag, samtidig som fremtidige oppgraderinger bør påregnes over tid.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet har en rolig og behagelig atmosfære med gode lysforhold. Her ligger alt til rette for en komfortabel sone for hvile.

Soverom 2

Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har fleksibel størrelse og gode innredningsmuligheter, noe som gjør det lett å tilpasse etter behov.

Boder

Leiligheten disponerer generøst med bodplass i hele tre separate boder som gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr og øvrige eiendeler. Dette bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag.

Oppvarming

Boligens sentrale varmekilde er peisen i stuen. Videre finnes varmekabler i gulv på bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.



Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven. Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. 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.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Ikke målbare arealer

Med boligen følger en loftsbod med skråtak på ca 6 kvm ikke målbart areal.

















KJØKKEN







KEYS

Miele





BADEROM



HOVEDSOVEROM





HOVEDSOVEROM





PLANTEGNING

Knud Øyensvei 13b



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 184, bnr. 50 i Oslo kommune.

Utdrag fra styrets årsrapport:

I 2025/2026 har styret bestått av Styreleder Hilde Tinglum, Styremedlemmer Nina Gjøen og Heidi Josephson. Representant i styret ØLB SA har vært Ellen Sandøe. I tillegg hat Tor Mollestad vært involvert i arbeidet rundt festesaken.

Økonomisk oversikt:

Økonomien i sameiet er grei, men skulle gjerne hatt en større buffer. Vi hadde opparbeidet en liten en, og denne ble brukt til bla egenandelen på stigerørene i oppgang B. Vi har de siste årene indeksregulert husleien, da det ikke har vært store prosjekter. Det har vært nok til å sette av små summer hver måned.

Framtidsplaner:

Det er mange prosjekter som har stått på blokka lenge og som kanskje ikke lenger kan utsettes. Derav ønsket om en vedlikeholdsplan som kan hjelpe med å prioritere riktig slik at vi ikke får større kostnader. I uprioritert rekkefølge;

1. Oppussing av fasaden
2. Inngangsdører samt vinduer til oppgangene
3. Drenering rundt huset, spesielt kjeller i oppgang A

4. Elbillading og asfaltering av gårdsplassen, herunder opprettelse av flere plasser.
5. Beplantning i hagen. Flere frukt trær, beskjæring av store Bjørker som tar sol
6. Trygge sykkelstativer

Forsinkelsene har som kjent kommet pga stadige utgifter til sakene med Nobil.

Pågående rettsak:

Følgende fremkommer av protokoll fra ekstraordinært årsmøte - Sak 4 - Stemme over festeinnløsning
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksinnledning: Medlemmene i ØLB SA/seksjonseierne i sameiene i ØLB SA er kjent med at det har pågått en rettssak siden 2019 om retten til innløsning av hele det festede arealet. Høyesterett avsa kjennelse i oktober 2023. Kjennelsen er sendt ut til alle seksjonseierne. Nobil har nå henvendt seg til adv. Andersen og bedt om en tilbakemelding. I den forbindelse er det behov for diskusjon og vedtak i hvert sameie. Dette bør avgjøres på et årsmøte/eks.ord.årsmøte i hvert sameie. Vi bør tilstrebe å gi et svar innen den 1. mars 2024. Styret i ØLB SA og arbeidsgruppen anbefaler at ingen av sameiene velger å benytte seg av innløsningsretten på nåværende tidspunkt. Vi har følgende forslag til vedtak som legges frem til avstemming: "Eierseksjonssameiet Øvre Ljan Boligsameie II beslutter herved at vi på nåværende tidspunkt ikke ønsker å benytte oss av innløsningsretten".- Vedtaket vil bli formidlet fra adv. Andersen til Nobil. Forslaget krever alminnelig simpelt flertall.

Styrets innstilling: Styret ønsker å stille seg bak arbeidsgruppens anbefaling om pr nå å fortsette å feste tomten og pr nå ikke kreve innløsning.

Forslag til vedtak: Eierseksjonssameiet Øvre Ljan Boligsameie II beslutter herved at vi på nåværende tidspunkt ikke ønsker å benytte oss av innløsningsretten.

Felleskostnader pr. mnd

4.940,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer driftskostnader, kabel-TV/bredbånd, kommunale avgifter, nedbet. andel fellesgjeld, forsikringer m.m. og er spesifisert som følger:

Bredbånd: 289,00,-
Kabel-TV: 448,00,-
Felleskostnader: 4 203,00,-

Andel fellesgjeld

159.819,- per mandag, 27. april 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207689157

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,04%

Restsaldo 2 876 795,00

Innfrielsesdato: 30.03.2048

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.

Andel fellesformue

15.022,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjenning

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringselskap If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer502931

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap sameiet får som følge av at seksjonseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte sameie, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Sameiet har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av seksjonseierne ikke betaler sine fellesutgifter må sameiet selv ta tapet og fordele det på de øvrige eierne.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi primær
1.375.765,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.503.060,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Felleskostnader, årlig festeavgift, strøm, forsikring og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukertillatelse, men det foreligger et uattestert ekspedisjonsdokument datert 1949 for våningshus, samt et attestert arkivkort for garasjetilbygget datert 1958.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. At ekspedisjonsdokument eksisterer gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeider på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endinger som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukertillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/184/50/10:
16.09.1950 - Dokumentnr: 10061 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 2 557
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om overdragelse
Bestemmelser om fornyelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1987 - Dokumentnr: 71030 - Erklæring/avtale
Gjelder framfeste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25.000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1947 - Dokumentnr: 10233 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT: 19202
BESTEMMELSE OM FORLENGELSE
BESTEMMELSE OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM OVERDRAGELSE AV
FESTEKONTRAKTEN
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

16.09.1950 - Dokumentnr: 10061 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1952 - Dokumentnr: 14904 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1954 - Dokumentnr: 15393 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1991 - Dokumentnr: 23856 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:184 Bnr:31 Snr:16
Eieren gis anledning til å anlegge, opparbeide og benytte fire biloppstillingsplasser med tilhørende adkomstvei.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2023 - Dokumentnr: 1168655 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Dahl Marie Raak
Født: 16/07-1960
Rettighetshaver: Raak Christian
Født: 28/04-1956
Bestemmelse om vederlag ved utvikling av grunneiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1947 - Dokumentnr: 10233 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT: 19202
BESTEMMELSE OM FORLENGELSE
BESTEMMELSE OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM OVERDRAGELSE AV
FESTEKONTRAKTEN
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

16.09.1950 - Dokumentnr: 10061 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 2 557
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om overdragelse
Bestemmelser om fornyelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1987 - Dokumentnr: 71030 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/1620
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

Grunnboksdato

Mandag, 4. mai 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan S-2864. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til

byggeområde for boliger i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 000 000,00 (Prisantydning)
159 819,00 (Andel av fellesgjeld)

5 159 819,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
128 970,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

130 060,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
142 960,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 289 879,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 302 779,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud

Kjerneinformasjon

legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Ruth Cecilie Rygg

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av

Kjerneinformasjon

salgssum. Estimert provisjon kr. 62 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 48 750).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 25 500,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 3 750,00, Oppgjørshonorar kr 9 500,00, Spørring i grunnboken kr 0,00, Tilretteleggingsgebyr kr 19 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 3 750,00. Sum faste vederlag kr. 65 400.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 249,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 950,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Foto kr 0,00, Tilstandsrapport kr 11 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 26 945.

Totale kostnader kr. 92 345.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling

av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

Formuesverdi primær

1.375.765,- for 2024

Dato salgsoppgave


4.5.2026


VEDLEGG


«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»


-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Knud Øyens vei 13 B, 1166 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 184, bnr. 50, snr. 10



Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 21674-1018

Referansenummer: NF1427

Foretak: MIN-TAKST AS

Takstingeniør: Tore Haugstulen



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.

MIN-TAKST AS

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter

Rapportansvarlig

Tore Haugstulen

Tore Haugstulen

th@min-takst.no

904 18 516



Oppdragsnr.: 21674-1018

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 2 av 18

Knud Øyens vei 13 B, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 50
0301 OSLO

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



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, annekse, 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
- løsløse 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 eksemplarframstilling 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.

Oppdragsnr.: 21674-1018

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 3 av 18

Knud Øyens vei 13 B, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 50
0301 OSLO

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



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

Oppdragsnr.: 21674-1018

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 4 av 18

Knud Øyens vei 13 B, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 50
0301 OSLO

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

INNVEDIG [Gå til side](#)

Boligen trenger noe oppgraderinger men dette er ikke noe annet en for estetikk.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet er fra 2009 i følge eier, det er ikke noe synlig membran men ingen tegn til lekkasje.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken fra IKEA med noe skader i fronter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er ikke noe dokumentasjon på det elektriske som er installert fra tidligere eier.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 21674-1018

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 5 av 18

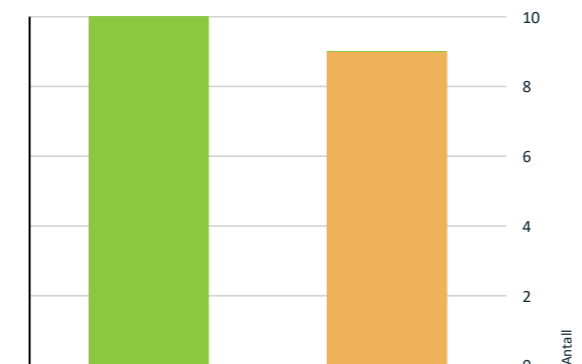
Knud Øyens vei 13 B, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 50
0301 OSLO

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

[Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk](#)

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [Innwendig > Overflater](#) [Gå til side](#)
- [Innwendig > Innvendige dører](#) [Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- [Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 21674-1018

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 6 av 18

Knud Øyens vei 13 B, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 50
0301 OSLO

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1950

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, aluminiums balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong på ca 12m2



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malt betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser.



Oppdragsnr.: 21674-1018

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 7 av 18

Knud Øyens vei 13 B, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 50
0301 OSLO

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 5 m og ca 4 mm over en lengde på ca 2 m.

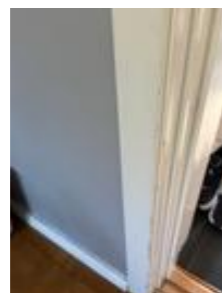
Oppdragsnr.: 21674-1018

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 8 av 18



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt gips med downlights.

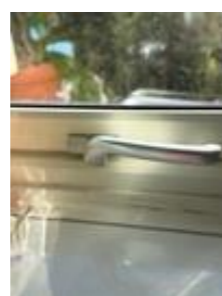
Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



ETASJE > BAD

Knud Øyens vei 13 B, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 50
0301 OSLO

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering, med tilluft fra ventil i yttervegg og fellessjakt.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Betong vegger.)



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp (med sprekk i) og micro.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Oppdragsnr.: 21674-1018

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 11 av 18

Knud Øyens vei 13 B, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 50
0301 OSLO

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Bolig med skjult anlegg

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.
2009 av tidligere eier, Det ble installert ny termostat på bad høsten 2025 av godkjent elinstallatør.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei i følge eier
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Oppdragsnr.: 21674-1018

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 12 av 18

Knud Øyens vei 13 B, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 50
0301 OSLO

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

- 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 i følge eier
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei i følge eier
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei i følge eier

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jammør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

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

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

- 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?
Ja Det er å anbefale å ta en elkontroll da mye av arbeidet er gjort av tidligere eier, det er ikke noe som tyder på at det er noe feil men det er for sikkerheten sin skyld.

Generell kommentar

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).



Knud Øyens vei 13 B, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 50
0301 OSLO

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



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

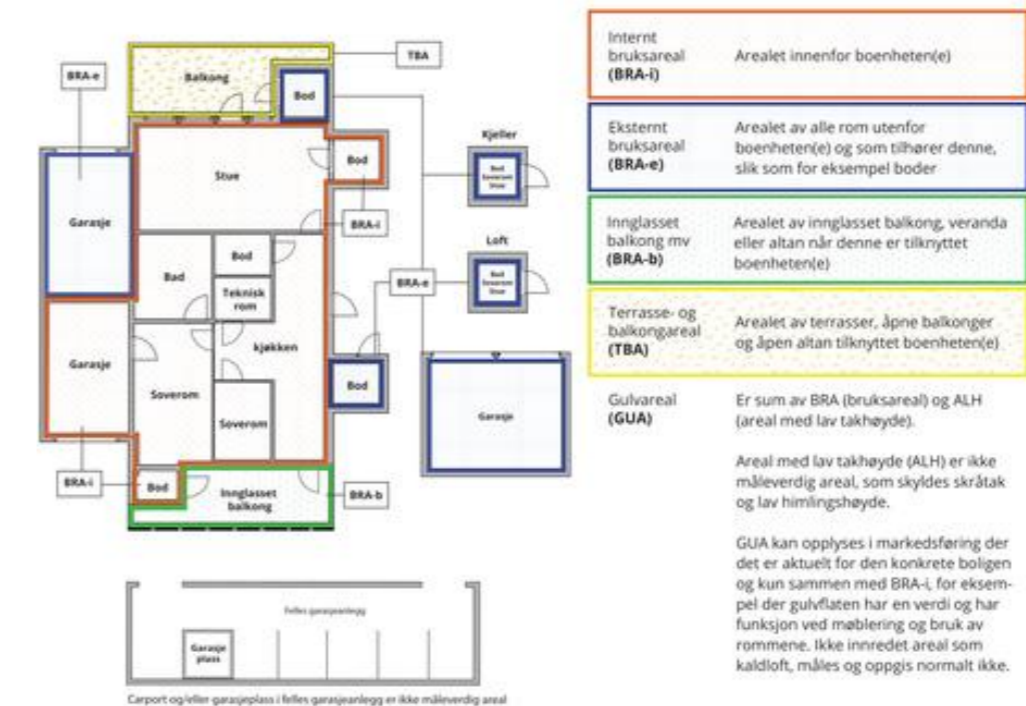
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spør 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 bruksendring, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Knud Øyens vei 13 B, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 50
0301 OSLO

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	70	13		83	12	6	89
SUM	70	13			12	6	89
SUM BRA	83						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue	Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Loftsbod med noe målbart areal

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Knud Øyens vei 13 B, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 50
0301 OSLO

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Tore Haugstulen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	184	50		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Knud Øyens vei 13 B

Hjemmelshaver

Rygg Ruth Cecilie, Øvre Ljan Boliglag Sa, Nobil Utvikling AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i stille rolig området med flott utsikt

Om tomten

Det er parkeringsplasser rett utenfor døren, det er ikke oppmerkede plasser.

Tinglyste/andre forhold

Boligen har 3 boder, en bod på loft med ca 10m2 gulvareal, to boder i kjeller med ca 5 og 4m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Knud Øyens vei 13 B, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 50
0301 OSLO

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den 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 dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 21674-1018

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 17 av 18

Knud Øyens vei 13 B, 1166 OSLO
Gnr 184 - Bnr 50
0301 OSLO

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



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 slitasjeegrad: 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 omsluttete 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.

• Areal 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 godkjenning 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

Oppdragsnr.: 21674-1018

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 18 av 18



Egenerklæring

Knud Øyens vei 13B, 1166 OSLO

04 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Knud Øyens vei 13B	Knud Øyens vei 13B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd her hele tiden sammen med min datter, som flyttet ut for et par år siden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Rygg, Ruth Cecilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

KNUD ØYENS VEI 13B undersøkelse av eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Termostaten måtte byttes høsten 2025. Da ble ny termostat satt inn av godkjent el-selskap. De testet samtidig varmekablene som var i god stand. For en god del år siden måtte sluket ordnes og det ble fjernet noe fliser og sluket ble ordnet. Jeg har ikke dokumentasjon på dette. Etter at ny termostat ble installert fungerer varmekablene på badet perfekt.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se forrige punkt. Ny termostat ble installert.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Boligelektrikeren

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

nye vindu i hele sameiet, balkongdører og brannører. Det har også blitt lagt relativt nytt tak, men usikker på hvem som utførte arbeidet.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Francke Bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**Kjeller****5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?** Ja Nei**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**8 Er det utført arbeid med drenering?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Elektrisitet****9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Rør****11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall2016
KNUD ØYENS VEI 13B**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært Ufaglært**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sameiet gjennomførte rorfornyelse av avløpsrør av faglærte. Jeg tror det var i 2016 og jeg mener det finnes dokumentasjon for dette, men svarer "nei" på dokumentasjonsspørsmålet inntil jeg vet nærmere.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Proline

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**Ventilasjon og oppvarming****14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2018

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med installasjon av nye vinduer ble de nye vinduene installert med ventilasjonsluker.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Francke Bygg

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**Skjevheter og sprekker****17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det er mange år siden den ble gjennomført. Jeg kjenner ikke til verdiene, men de var under det som er normalt.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er pågående rettsak om Øvre Ljan Boligbyggelag og festetomt. Alle interesserte bes sette seg inn i dette.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Sameiet ønsker å pusse opp fasaden og foreta drenering rundt eiendommen. Videre ønsker sameiet å orden parkeringsplassen og legge til rette for el-bil lading. Dette har blitt satt på vent som følge av rettsakene.



30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Se ovenfor. Det er pågående rettsak om festetomt og utbygging.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Jeg tror at selger som pusset opp leiligheten før jeg kjøpte den, var ufaglært når det gjelder det elektriske arbeidet. Når det gjelder rørarbeid så foreligger det faktura fra Asbjørn Hagenes rør og vedlikehold fra 2009, da leiligheten ble pusset opp.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32668160

Egenerklærings skjema

Name	Date
Ruth Cecilie Rygg	2026-05-04

Identification

 Ruth Cecilie Rygg

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ruth Cecilie Rygg

04/05-2026
15:41:21

BankID OIDC
High



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 184 Bnr 50 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

Knud Øyens vei 13B, 1166 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 375 765
Som sekundærbolig: kr 5 503 060

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no



Adresse
Knud Øyens vei 13B, 1166 OSLO

Dato for energimerking
04.05.2026

Bygningskategori
Boligblokker

Gårdsnummer
184

Seksjonsnummer
10

Merkenummer
Energiattest-2026-290454

Bygningsnummer
80442483

Bruksnummer
50

Bruksenhetsnummer
H0201



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.

Boliginformasj on

Byggeår 1950	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 70,0 m²	Oppvarmet bruksareal 40,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasj on Naturlig ventilasj on	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
207,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
207,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 299 kWh

Proaktiv Properties AS
Proaktiv Briskeby v/Alexandra Nygård
Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO
E-post: an@proaktiv.no

Deres ref.: 1000260053 . Vår ref.: 4440-1-01

Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Knud Øyens Vei 13 A-C
Organisasjonsnr: 999307248
Seksjonseier: Rygg, Ruth Cecilie
Medeier:
Leilighetsnummer: 01
Adresse: Knud Øyensvei 13 B, 1166 OSLO
Seksjonsnummer: 10
Gnr. 184
Bnr. 50

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 502931.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Spørsmål må rettes til styret. Bortfester må ikke samtykke til overdragelsen, men det følger av festekontrakten at hver ny fester må betale kroner 200 til bortfester/grunneier. (årlig) Leilighetsnummer og seksjonsnummer samsvarer ikke.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207689157
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,04%
Restsaldo: 2 876 795,00
Innfrielsesdato: 30.03.2048
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: 4 940,00,-

Herav:	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	289,00	
Felleskostnader	4 203,00	
Kabel-tv	448,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	389,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 995,-
Annen formue:	15 022,-
Gjeld:	181 004,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207689157
Restsaldo: 159 819,95
Kapitalkostnader: 1 195,15
Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 159 819,95,-, 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. Hensviser 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.

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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder: hilde@rockefeller.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.
Styrets kontakinfo:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4440
SAMEIET KNUD ØYENS VEI 13 A-C

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KNUD ØYENS VEI 13 A-C

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

Dato for årsmøtet:

13. april 2026 kl. 19:00, Hos Nina Gjøen i oppgang A.

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 møtet. 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.

Fysisk møte

Vi håper så mange som mulig har mulighet til å delta fysisk i møtet. Det er mange nyanser det er vanskelig å få fram i skriftlig informasjon. I tillegg er det som oftest ganske hyggelig.

Dersom det ikke lar seg gjøre kan man delta via denne Teams linken:

Microsoft Teams-møte

Bli med: <https://teams.microsoft.com/meet/369332538971240?p=6Sfn34VFb4igbMaeUh>

Møte-ID: 369 332 538 971 240

Passord: LW9hb2to

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Ekstern styreleder
9. Fornyet mandat i festesaken

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KNUD ØYENS VEI 13 A-C

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

Hilde Tinglum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en framømøteliste 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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingrid Andrea Vold og Nina Gjøen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på, selv om papirene har kommet sent.

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. 4440 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 22.000,-

Hvor halvparten går til styreleder og den andre halvparten deles av de andre styremedlemmene.

Dersom man ikke får valgt en styreleder og styret inngår en avtale om ekstern styreleder vil styrehonoraret bortfalle.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 22.000,-

4 av 14

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Nina Gjøen ble valgt til to år i fjor og er derfor ikke på valg.

Heidi stiller på nytt for to nye år.

Ellen har sagt seg villig til å representere oss ett år til i styret i ØLB SA

Thor har sagt seg villig til å sitte i arbeidsgruppen rundt feste saken i ett år til.

Hilde ønsker å trekke seg ut, men vil være behjelpelig i en overgangsfase. Dvs at vi trenger en ny styreleder - Se neste sak

Innstilling

Vi har ingen kandidat til vervet som styreleder. Styret fremmer derfor en egen sak om eventuell ekstern styreleder.

Roller og kandidater**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Benke Forslag
- Ekstern Styreleder

Valg av 1 styremedlem i ølb sa Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem i ølb sa:

- Ellen Sandøe

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Heidi Josephson

Sak 8

Ekstern styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har ikke lykket styret å få en ny kandidat til vervet som styreleder. Det har blitt undersøkt hva en ekstern styreleder vil koste, og vi må anta et sted mellom 80.-120.000,- pr år. Det er kostbart, men på en annen side vil man kunne få noen som har kunnskap og overskudd til å forhandle på alle avtaler etc slik at andre utgifter går ned.

Styrets innstilling

5 av 14

Styret ser ikke at vi har noe annet valg. Å fortsette med noen som ikke har lyst eller overskudd er heller ikke kostnadseffektivt.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt av årsmøtet til å engasjere en ekstern styreleder. Kostnadsramme oppad til 120.000,- pr år. Det forutsettes at styret velger en rimelig men god løsning.

Sak 9

Fornyhet mandat i festesaken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi går nå inn i det åttende året med rettsaker og konflikter rundt festeavtalen. Vi vil i møtet informere om detaljene i hvor sakene står nå, og hva vi ser for oss i framtiden. Og det vil være mulig å stille spørsmål.

Styrets innstilling

Styret ber om fornyet mandat til å håndtere spørsmål og utfordringer som stadig kommer, og til å fortsette linjen vi har hatt til nå. Stå sammen, bevar mest mulig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret mandat til å fortsette arbeidet opp mot Nobil Eiendom i samarbeid med ØLB SA.

Styrets årsrapport

I 2025/2026 har styret bestått av Styreleder Hilde Tinglum, Styremedlemmer Nina Gjøen og Heidi Josephson. Representant i styret ØLB SA har vært Ellen Sandøe. I tillegg hat Tor Mollestad vært involvert i arbeidet rundt festesaken.

Styrets arbeid

- Vi har avholdt 3 fysiske styremøter. I tillegg til jevnlig kontakt via e-post og telefon. Det har vært flere møter i ØLB SA. Både rene styremøter og møter med styrene i samtlige sameier og advokaten.
- Styreleder har vært i møte på rådhuset med byråd for byutvikling for å forsøke å påvirke og sikre området fra utbygging.
- Vi har hatt en vannskade forsikringssak som tilslutt medførte bytting av stigerør i oppgang B.
- Gjennomført HMS runder med Abborist. Både i henhold til årshjul, men og i etterkant av ekstremvær.
- Det har vært ett salg, i oppgang C
- Det har blitt arrangert to dugnader vår og høst med godt oppmøte.
- Styret har innhentet og forhandlet fram pris på en vedlikeholdsplan. Det er ikke trykket bestill på denne da det kan være fornuftig å se det i sammenheng med en eventuell ekstern styreleder.
- Det er gjennomført befarings på vinduer og verandadører. Utbedringer gjennomføres i mai.

Økonomisk oversikt

Økonomien i sameiet er grei, men skulle gjerne hatt en større buffer. Vi hadde opparbeidet en liten en, og denne ble brukt til bla egenandelen på stigerørene i oppgang B. Vi har de siste årene indeksregulert husleien, da det ikke har vært store prosjekter. Det har vært nok til å sette av små summer hver måned.

Framtidsplaner

Det er mange prosjekter som har stått på blokk lenge og som kanskje ikke lenger kan utsettes. Derav ønsket om en vedlikeholdsplan som kan hjelpe med å prioritere riktig slik at vi ikke får større kostnader. I uprioritert rekkefølge;

- Oppussing av fasaden
- Inngangsdører samt vinduer til oppgangene
- Drenering rundt huset, spesielt kjeller i oppgang A
- Elbillading og asfaltering av gårdsplassen, herunder opprettelse av flere plasser.
- Beplantning i hagen. Flere frukt trær, beskjæring av store Bjørker som tar sol
- Trygge sykkelstativer

Forsinkelsene har som kjent kommet pga stadige utgifter til sakene med Nobil.

SAMEIET KNUD ØYENS VEI 13 A-C
ORG.NR. 999307248, KLIENTNR. 4440

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 014 048	978 642	0	0
Vaskeri	6	3 780	4 441	0	0
Andre inntekter	3	30 250	36 756	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 048 078	1 019 839	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-2 817	0	0
Styrehonorar		0	-19 980	0	0
Forretningsførerhonorar		-34 789	-33 451	0	0
Konsulenthonorar		-2 765	-364	0	0
Drift og vedlikehold	4	-355 590	-34 387	0	0
Forsikringer		-87 121	-81 445	0	0
Festeavgift		-36 703	-36 703	0	0
Kommunale avgifter	5	-154 557	-143 640	0	0
Energi/fyring	7	-26 852	-28 950	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-156 613	-141 241	0	0
Andre driftskostnader	8	-114 676	-115 618	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-969 665	-638 597	0	0
DRIFTSRESULTAT		78 413	381 242	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	7 008	6 613	0	0
Finanskostnader	10	-215 911	-225 261	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-208 903	-218 648	0	0
ÅRSRESULTAT		-130 490	162 594	0	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	162 594		
Udekket tap:		-130 490	0		

SAMEIET KNUD ØYENS VEI 13 A-C
ORG.NR. 999307248, KLIENTNR. 4440

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		500	500
Restanser felleskostnader/kundefordringer		84	270
Forskuddsbetalte kostnader		78 848	72 034
Driftskonto OBOS-banken		74 577	255 655
Sparekonto OBOS-banken		138 407	172 501
SUM OMLØPSMIDLER		292 417	500 960
SUM EIENDELER		292 417	500 960
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-2 621 788	-2 491 299
SUM EGENKAPITAL		-2 621 788	-2 491 299
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 891 076	2 940 101
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 891 076	2 940 101
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 125	18 200
Leverandørgjeld		2 889	7 900
Skyldige offentlige avgifter		0	2 817
Påløpte renter		1 115	1 219
Annen kortsiktig gjeld		0	22 022
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 129	52 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		292 417	500 960
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Knud Øyens Vei 13 A-c

Hilde Tinglum

Heidi Josephson

Nina Gjæen

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	858 636
Kabel-tv	91 044
Bredbånd	64 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 014 048

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	900
Refusjon skadesak	29 350
SUM ANDRE INNTEKTER	30 250

NOTE 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 616
Drift/vedlikehold VVS	-285 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 786
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-355 590

NOTE 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-82 116
Feie- og tilsynsgebyr	-4 374
Renovasjonsgebyr	-68 066
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-154 557

NOTE 6**VASKERI**

Innbetalinger vaskeripenger	3 780
SUM VASKERI	3 780

NOTE 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-26 852
SUM ENERGI / FYRING	-26 852

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-5 078
Annet driftsmateriale	-2 066
Lyspærer og sikringer	-686
Renhold ved firmaer	-61 630
Snørydding	-35 716
Andre driftskostnader	-3 526
Andre kontorkostnader	-287
Kontingenter	-2 200
Gave, ikke fradragsberettiget	-366
Bank- og kortgebyr	-2 347
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-775
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-114 676

NOTE 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	723
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 906
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	95
Andre renteinntekter	284
SUM FINANSINNTEKTER	7 008

NOTE 10**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-215 911
SUM FINANSKOSTNADER	-215 911

NOTE 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,04 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -3 344 708

Nedbetalt tidligere 404 607

Nedbetalt i år 49 025

-2 891 076

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -2 891 076

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.04.26

Selskapsnummer: 4440 Selskapsnavn: SAMEIET KNUD ØYENS VEI 13 A-C

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KNUD ØYENS VEI 13 A-C

Organisasjonsnummer: 999307248

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 8. april kl. 09:00 til 11. april kl. 09:00 og møtet ble avholdt 8. april 2025, Hos Heidi i oppgang B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15. (4 ved frammøte)

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.

Styrets innstilling

Hilde foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:

Hilde er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Ingrid Vold og Ruth Cecilie Rygg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styret vet at papirene kommer for sent i henhold til vedtektene, men håper årsmøtet allikevel vil godkjenne denne.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Følgende ble valgt:
Hilde Tinglum (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hilde Tinglum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nina Gjøen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Gjøen

Varamedlem (1 år)

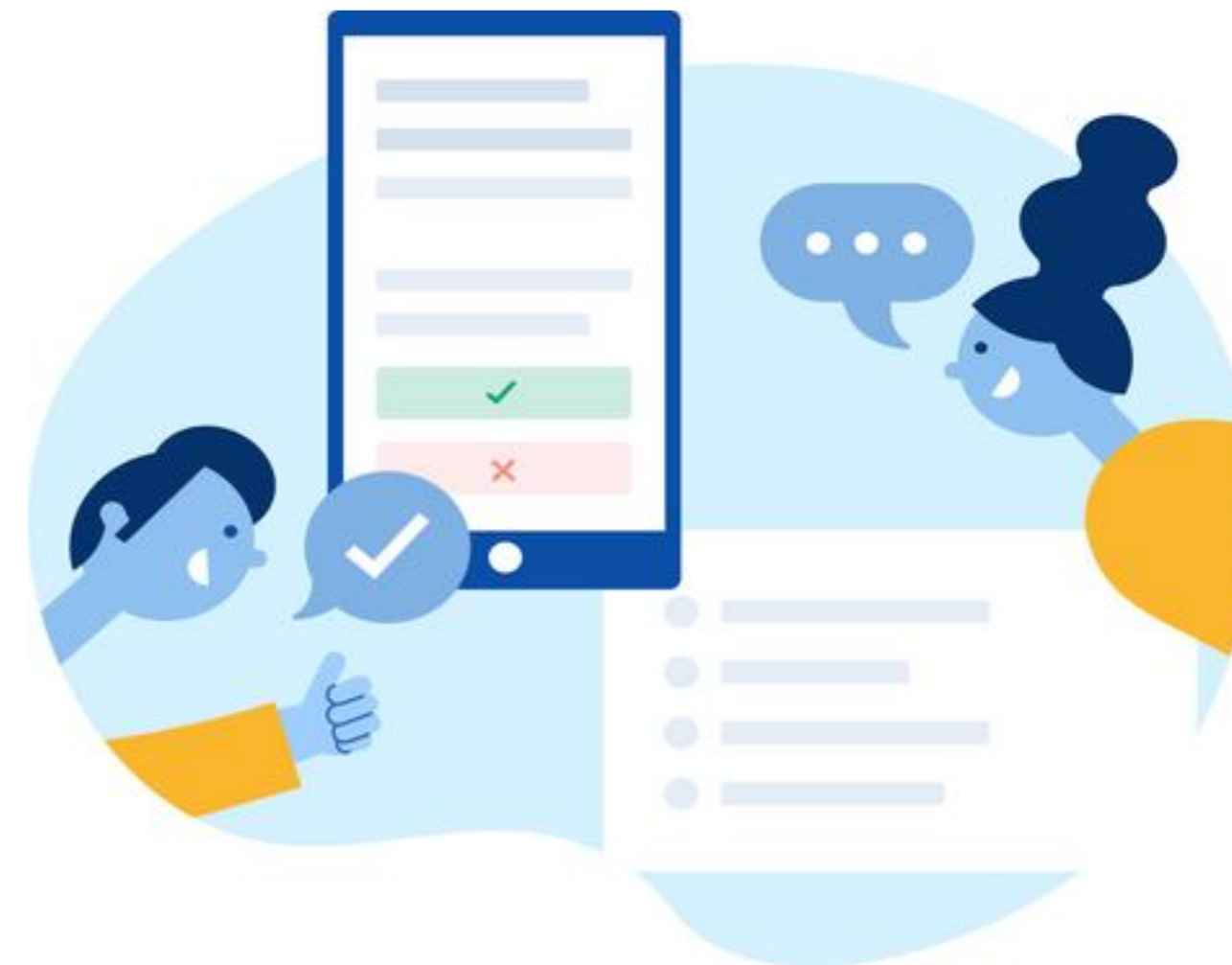
Følgende ble valgt:
Sveinung Eskeland (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sveinung Eskeland

Signert:

Ingrid Vold.
Ingrid Vold

Ruth Cecilie Rygg
Ruth Cecilie Rygg



Ekstraordinært årsmøte 2024

Sameiet Knud Øyens Vei 13 A-C

Digitalt årsmøte avholdes 14. februar - 17. februar 2024

Velkommen til årsmøte i Sameiet Knud Øyens Vei 13 A-C

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 14. februar kl. 09:00 og lukker 17. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4440>

Det holdes også et frivillig møte 14. februar kl. 19:00 , Hos Ellen Sandøe i oppgang A, 2 etg.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Øvre Ljan Boligsameie II- Knud Øyensvei 13 a-c – 2024

Vi avholder et ekstraordinært årsmøte for å avgjøre om vi ønsker å feste videre, eller innløse tomten. Advokaten skal skrive et svar til Nobil innen 1. mars, derfor denne korte fristen.

Møtet skjer fysisk, men dersom man ikke kan stille, vil det være mulig å stemme digitalt. Spør meg gjerne om det er noe dere lurer på.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Stemme over festeinnløsning

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Knud Øyens Vei 13 A-C

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Ellen Sandøe

Forslag til vedtak

Ellen Sandøe er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ingrid Vold og Sveinung Eskeland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Stemme over festeinnløsning**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Saksinnledning: Medlemmene i ØLB SA/seksjonseierne i sameiene i ØLB SA er kjent med at det har pågått en retts sak siden 2019 om retten til innløsning av hele det festede arealet. Høyesterett avsa kjennelse i oktober 2023. Kjennelsen er sendt ut til alle seksjonseierne. Nobil har nå henvendt seg til adv. Andersen og bedt om en tilbakemelding. I den forbindelse er det behov for diskusjon og vedtak i hvert sameie. Dette bør avgjøres på et årsmøte/eks.ord.årsmøte i hvert sameie. Vi bør tilstrebe å gi et svar innen den 1. mars 2024. Styret i ØLB SA og arbeidsgruppen anbefaler at ingen av sameiene velger å benytte seg av innløsningsretten på nåværende tidspunkt. Vi har følgende forslag til vedtak som legges frem til avstemning: "Eierseksjonssameiet Øvre Ljan Boligsameie II beslutter herved at vi på nåværende tidspunkt ikke ønsker å benytte oss av innløsningsretten".- Vedtaket vil bli formidlet fra adv. Andersen til Nobil. Forslaget krever alminnelig simpelt flertall.

Styrets innstilling

Styret ønsker å stille seg bak arbeidsgruppens anbefaling om pr nå å fortsette å feste tomten og pr nå ikke kreve innløsning.

Forslag til vedtak

Eierseksjonssameiet Øvre Ljan Boligsameie II beslutter herved at vi på nåværende tidspunkt ikke ønsker å benytte oss av innløsningsretten

REGISTRERINGSBLANKETT**Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024**

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.02.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 17.02.24

Selskapsnummer: 4440 Selskapsnavn: Sameiet Knud Øyens Vei 13 A-C

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ellen Sandøe er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingrid Vold og Sveinung Eskeland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Stemme over festeinnløsning</p> <p>Eierseksjonssameiet Øvre Ljan Boligsameie II beslutter herved at vi på nåværende tidspunkt ikke ønsker å benytte oss av innløsningsretten</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

ORDENSREGLER FOR ØVRE LJAN BOLIGLAG II

STØY

1. Hver beboer plikter å bruke sin bolig slik at det ikke er til sjenanse for andre.
2. I tiden mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero på eiendommen. Ved spesielle arrangementer som kan medføre noe støy innenfor denne tiden, skal naboene varsles på forhånd.
3. En skal tilstrebe ro på eiendommen på søn- og helligdager og gressklipper og lignende skal for eksempel ikke benyttes søndag formiddag.

KLESVASK

1. Vaskeriet kan benyttes i tiden 09.00-22.00.
2. Enhver som benytter vaskeriet er personlig ansvarlig for at maskinene blir riktig betjent og plikter å ta alle forholdsregler for å sikre dem mot all slags skade. Eventuelle skader skal snarest meldes til styret.
3. Klesvask skal ikke henge ute på søn- og helligdager

LUFTING

1. I vintertiden skal alle kjellervinduer, dører og lufteventiler være lukket, slik at man ikke risikerer frysing av vannrør, matvarer etc. Vær spesielt oppmerksomme på vinduene i vaskerommet. Loftsvinduer og takluker bør holdes lukket i vintertiden.
2. I sommertiden bør alle lufteventiler stå åpne så kjelleren blir best mulig utluftet.

LYS OG STRØM

1. Sommer som vinter skal alle lys i boder, kjeller og på loft slukkes etter bruk.
2. I oppgangene skal lyset være tent natt og dag. I den lyse årstiden kan likevel lyset være slukket om dagen.
3. Utelyset slukkes når det er lyst ute.

LÅSING

1. Inngangsdører, kjellerdører og loftsdører skal alltid være forsvarlig lukket og låst.

SØPPEL OG AVFALL

1. Sjøppelcontainerne er for vanlig husholdningsavfall og må ikke fylles med større gjenstander etc. (Se punkt 3) Aviser og papir kastes i egne containere.
2. Sjøppelet må være forsvarlig innpakket (plastposer skal knyttes igjen) og presses godt sammen, slik at lokkene ikke blir stående halvåpne.
3. Det blir leid inn en container for annet avfall i forbindelse med vårdugnaden. Ansvar for dette er delegert til hagekomiteen.
4. Materialrester, kasserte møbler, hvitevarer og lignende må ikke plasseres på eiendommen eller i fellesarealer, men styret kan i tilfelle få det fjernet på eiers bekostning.
5. Vårt kloakkopplegg er svakt, både inne i huset og utenfor. Kast ikke tekstiler eller annet papir enn toalettpapir i klosettet.

OPPBEVARING AV PERSONLIGE EIENDELER

1. Sykler, barnevogner, ski og annet sportsutstyr må ikke plasseres like utenfor inngangsdører, i trappeoppganger eller i kjellergangen. De kan plasseres under kjellertrapp, i tilfluktsrom eller i egne boder. De må ikke plasseres slik at de hindrer passasje.
2. Trappeoppgangene skal for øvrig holdes fri for personlige eiendeler bortsett fra matter foran inngangsdørene.

3. Lagring av personlige eiendeler skal fortrinnsvis skje i egne boder. Eventuell lagring i fellesarealer må godkjennes av styret og merkes. (Det vises i denne forbindelse til HMS-kontrollen ved Brann- og redningsetaten i Oslo kommune 23.08.07)

DYREHOLD

1. Dyrehold er i utgangspunktet tillatt.
2. Dyreeier er forpliktet til å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyret kan luftes på eiendommen under pass. Hunder skal holdes i bånd. Dyreeier er forpliktet til å fjerne eventuelle ekskrementer umiddelbart.
3. Styret kan påtale mislighold overfor dyreeier og pålegge avvikling av dyreholdet dersom forholdet vedvarer.

ORDEN UTENDØRS

1. Hver husstand har maksimalt én biloppstillingsplass på gårdsplassen. Om vinteren fylles parkeringsplassen innenfra og ut mot veien så tett som mulig.
2. Ved, gamle juletrær og julenek eller annet avfall må ikke lagres eller etterlates på eiendommen uten styrets anvisning. Den enkelte beboer skal ta seg av eget avfall. Sigarettneiper og lignende skal ikke kastes på tomte.
3. Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt på hele eiendommen. Grilling med gass på balkong må skje med varsomhet, spesielt bemerket under Brannetatens HMS-kontroll. Det må vises hensyn til naboene med tanke på matlukt og røk.

ALLE BEBOERE SKAL OVERHOLDE ORDENSREGLENE OG GJØRE DEM KJENT FOR EVT NYE LEIETAKERE ELLER EIERE.

Sameiet Knud Øyens vei 13

Revidert 2019. Godkjent av sameiermøtet 08.04.19.

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Knud Øyens vei 13 A-C

ORG. NR. 999 307 248

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte den 8. juni 2020.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Knud Øyens vei 13 A-C. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29. oktober 1987.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 184, bnr. 50 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(4) Før utleie finner sted, skal styret ha skriftlig bekreftelse på at leieren har godtatt sameiets vedtekter og husordensregler. Styret skal også ha mottatt leietakers navn og kontaktinformasjon.

(5) Ved gjentatt korttidsutleie har styret rett til å nekte godkjennelse av leieforholdet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Av hensyn til den felles interesse for penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser som vedrører markiser, blomsterkasser, utvendig maling og lignende.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett 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 fratrukke seg 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 fratrukke seg.

7-2 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. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

7-7 Representasjon i Øvre Ljan Boliglag SA

Styret velger en representant til å representere sameiet i Øvre Ljan Boliglag SA sitt styre, jf. vedtektene til Øvre Ljan Boliglag SA § 5.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet kan ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. 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.

10. Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

G.nr.	B.nr.
Tomt nr.	
Parsell nr.	B.1
Bilag nr.	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	118
Dat.	4/4-49
Antall bilag	25

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Angående Våningshus

Eier:	Sted:	Ansvarende:
H. Øvre Lyan Postboks 40 r. saksfor. Kroger adr. Kirkegaten 8, Oslo	Hauketo Tomt nr. blok. B.1 til Sendt vegsjefen: 19/4-49 Retur: 24/4-49 Gebyr: 507 Tillatt påvist: Ferdigattest: Forespørsel angående ferdigattest sendt: Vegsjef: (ang. veg) 28/6-49 28/6-1949 Brannsjef: Kloakkvesenet:	Ing. E. Weydahl, Hauketo st. Kort sendt 28/6-1949 for grunn-og betongarbeidene. murm. Finn Andresen, c/o Entreprenør, Kr. Augustsgt. 14, Oslo. Kort Bygget areal: Sendt 28/6-1949. 1. etasje. Fra 1ste bjelkelag 2. etasje. Garasje Uthus Fasaderåd: Brannsjef: Helserråd: Regl. vesen:

Munt.
26/4-49/10.



Oslo kommune



Sam. Knud Øyens vei 13
Knud Øyens vei 13

1166 OSLO

Dyrkorn, Ole-Jørgen
Stensgt. 4 B

0358 OSLO

Arkivnøkkel 531.7 Vår ref/mappenr. 960069972 Journr. 97/30032

Deres ref. Vår saksbeh. Åsmund Bakken Dato 27. mai 1997

Arbeidssted : 184/0050 Knud Øyens vei 13
Byggherre : Sam. Knud Øyens vei 13, Knud Øyens vei 13, 1166 OSLO
Arbeidets art: BALKONGUTVIDELSE, BLOKK

FERDIGATTEST

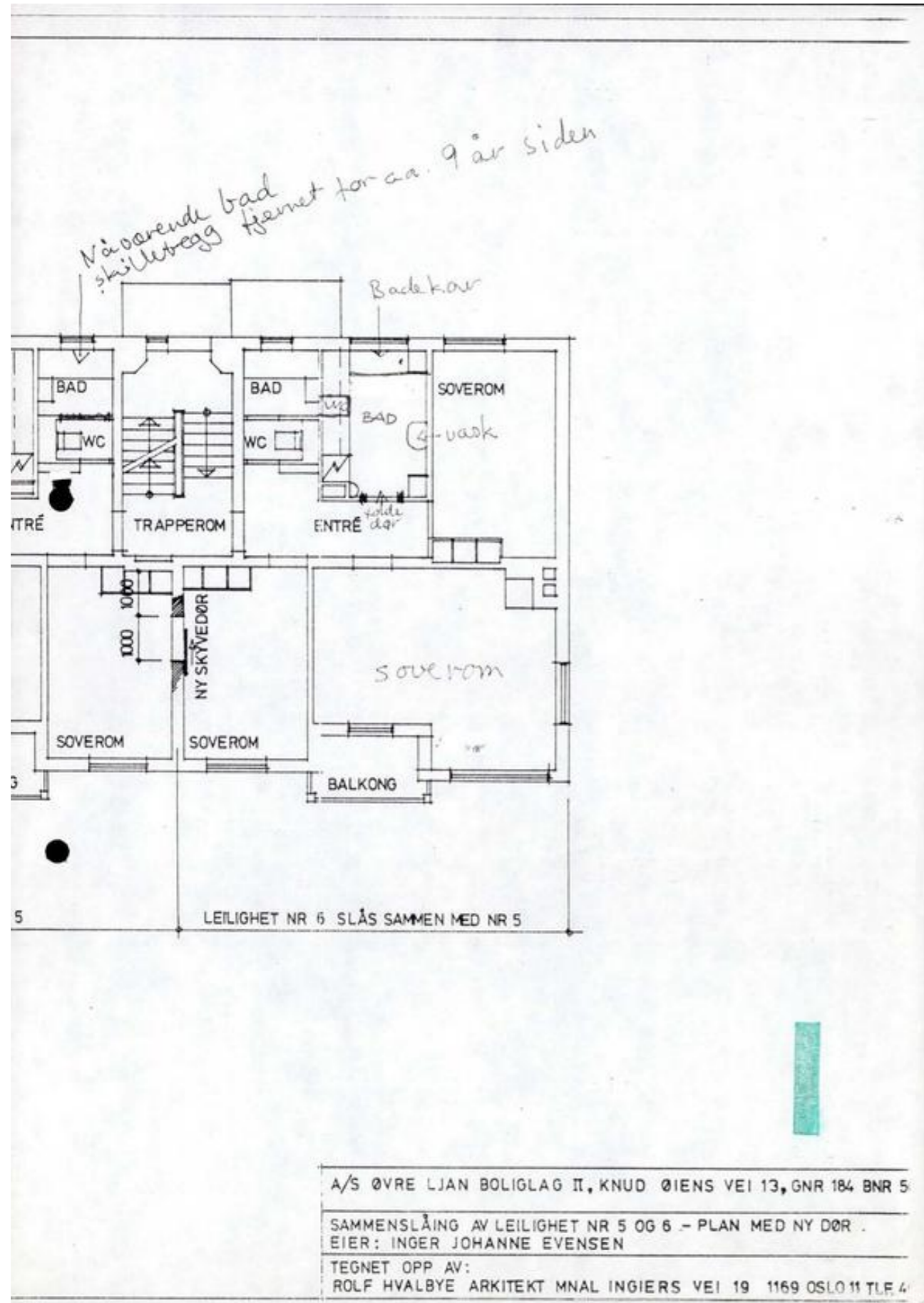
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
Asmund Bakken
fung.avd.ing.II



S.E.R. Meldes ikke

29-10-80

4

Meldinger:

- Brukstillatelse
- Statistikk fører
- Eiendoms- og skattetakstkontoret
- Vannavgiftskontoret
- Melding om rørleggerarbeid
- Oslo siviltforsvar
- Heisattest
- Pipeattest

S E R

Grunthold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

STATISTIKK-PLIKTIG

Ferdigbesiktigelse 28/10-80-1

22 43 00

Kan ferdiggjørestes

Oslo, den 28/10-80. k.

Ferdiggjørestert 31/10-80

Arbeids art: Overbygg ved innganger

Ansvarshavende: Inger Johanne Evensen - Knud Øiens vei 13, Oslo 4

Gårdnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
184	50		

Matr.nr. Knud Øiensvei 13

Adresse

Byggherre: A/s Øvre Ljan Boliglag II

Byggetillatelse	Gravetillatelse
20-8-79	

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

D.J.nr. 02115

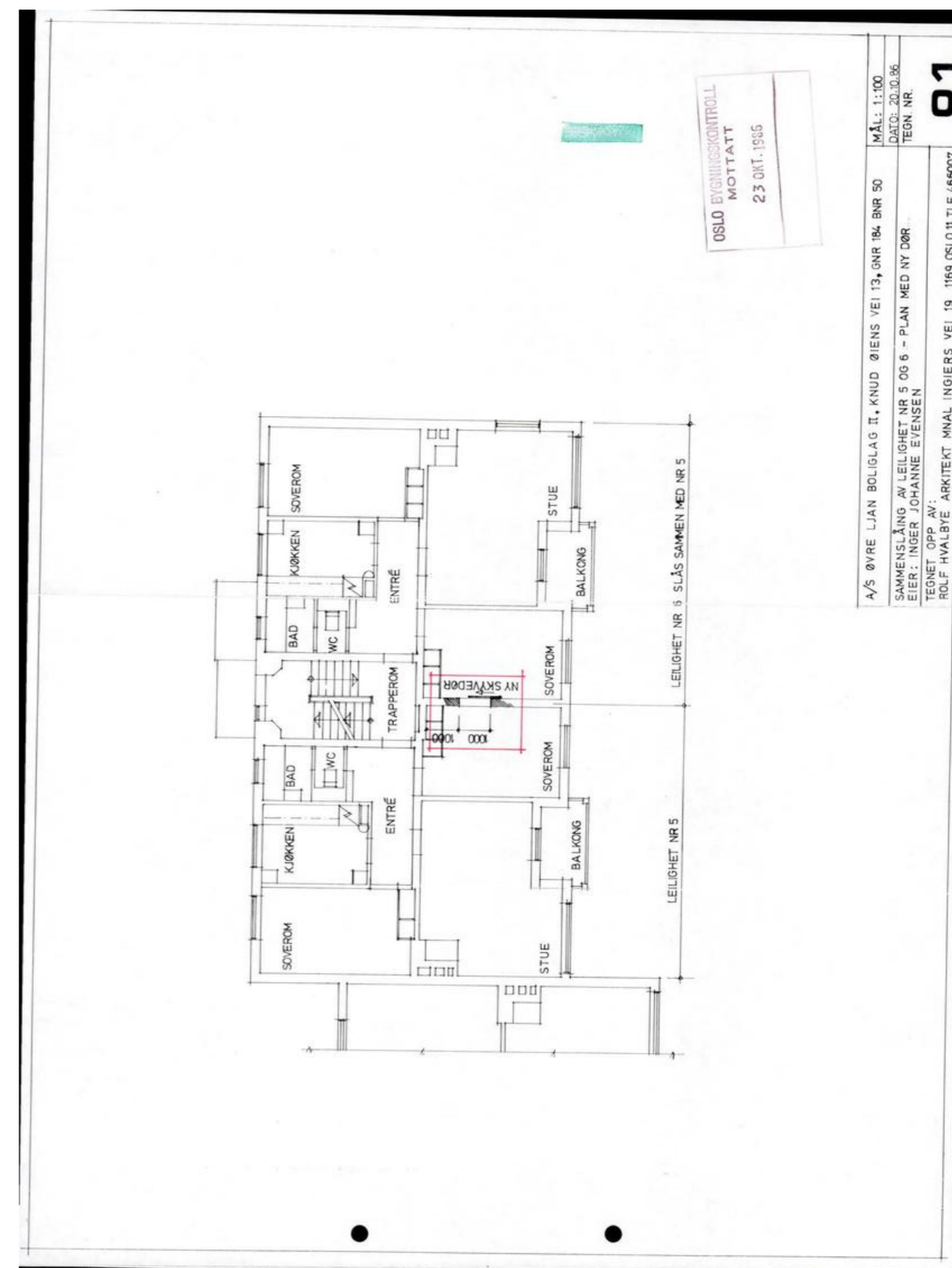
Mottatt 15 JUN 1979

Gnr. Bnr.

Bl.nr.

6000. Andvord. 23886/78.

OSLO KOMMUNE BYGNINGSKONTROLLEN Herslebsgate 19 ^{XX} • 66 20 20		Ferdigattest (for mindre arbeider)	
Sammenlåing av 2 leiligheter i 1. etg.			
Arbetssted Knud Øyens vei 13 C	Matr. nr. Gnr.184, bnr.50	J. nr. 86/5414	
<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende		
Inger Johanne Evensen Knud Øyens vei 13 C 1166 OSLO 11			
<input type="checkbox"/> AS/lw	<input type="checkbox"/>		
Dato	16.2.1990		
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.			
Forbehold:			
Arbeidet er utført uten byggetillatelse, da ansvarshavende mangler.			
For bygningssjefen			
Bygningssjefen A. Sundt			
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.			
SKI C-16	ANDVORD		





Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Alexandra Nygård
KNUD ØYENS VEI 13B

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531458
9160657

Vår ref (Saksnr):

Dato: 27.04.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.184 BNR. 50

Vi viser til bestilling av 20260427 for KNUD ØYENS VEI 13B.

GNR. 184 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.01.1950.

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

15983 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

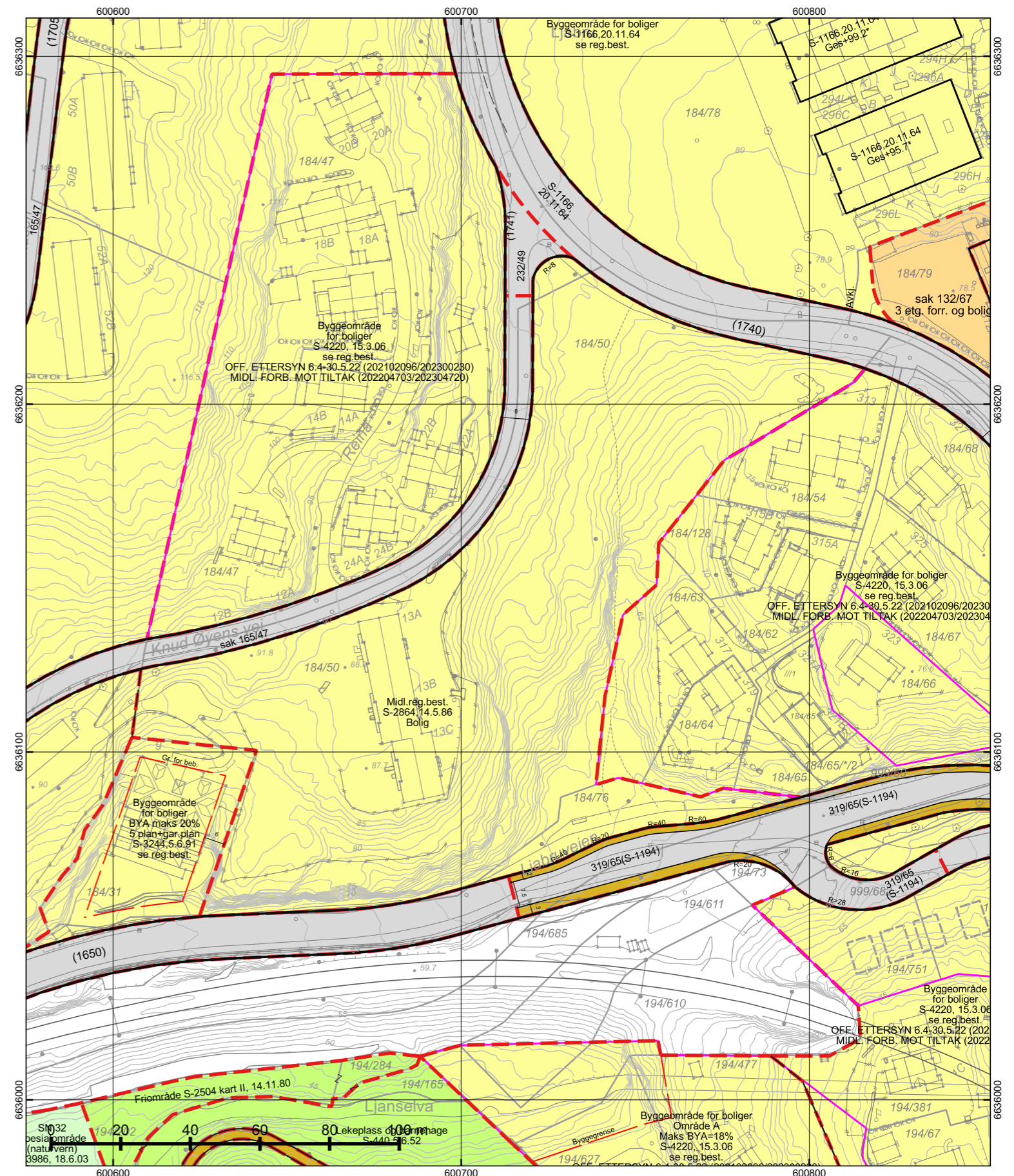
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningssetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

	Plan- og bygningssetaten Boks 364 Sentrum 0102 Oslo	Besøksadresse: Vahlø 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 bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 27.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 156823/ 86531458</p> <p>Adresse: Knud Øyens vei 13</p> <p>Gnr/Bnr: 184/50</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

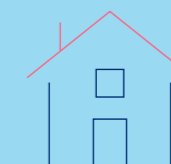
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Knud Øyens vei 13B, 1166 OSLO. Gnr. 184, bnr. 50, snr. 10 i Sameiet Knud Øyens vei 13 A-C, oppdragsnr.: 1000260053
Megler: Øystein Edsbergløkken, mobil: 48043839, e-post: oystein@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Øystein Edsbergløyken
Eiendomsmegler/Partner
480 43 839
oystein@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Briskeby

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no