

Æ

# Golfstubben 12

0757 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Petter A.P. Jordbakke

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 20 04 88

[pj@eie.no](mailto:pj@eie.no)

EIE Røa, Skøyen & Ullern

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter .....	74
Kort om oss .....	145

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Golfstubben 12, 0757 Oslo, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Gnr. 27 Bnr. 1349 Snr. 2 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 50 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 40 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

Boden i kjeller stor 10 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

## AREAL

Primærom: 40 kvm, Bruksareal: 50 kvm, BRA-i: 40 kvm, BRA-e: 10 kvm, TBA: 7 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1963

## TOMT

Fellestomt 2239 kvm

## PRISANTYDNING

3 950 000

## TILSTANDSRAPPORT

Anticimex v/Stian Christensen

Rapportdato: 23.10.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 340,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 8 584,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 950 000,- (Prisantydning)

kr 340,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 950 340,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 98 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 950 000,-))

-----  
kr 99 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 050 290,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 060 240,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 2 849,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Bredbånd, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel m.m.

## EIER

Petter Nergaard Sonja Christin Nergaard

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Golfstubben 12!

En lys og sjarmerende 2-roms leilighet med gjennomgående planløsning. Her får du åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til balkong, eget soverom, pent flislagt bad og entré. Fra den solrike balkongen har du direkte adkomst til den frodige felleshagen.

Leiligheten har en flott beliggenhet i grønne og rolige omgivelser. Fra boligen er det kort vei til offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikker som er søndagsåpne, og turstier i marka med preparerte skiløyper vinterstid.

- Perfekt førstegangskjøp!
- Gjennomgående planløsning
- Balkong med trapp til felles hage
- Kjøkkeninnredning fra 2019 med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad fra 2010 med opplegg for vaskemaskin
- To lagringsboder på tilsammen 10 kvm
- Flere nærbutikker i nabolaget
- Rolig og landlig beliggenhet

## PARKERING



Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Boligen ligger i solrike og landlige omgivelser på Bogstad. Sørkedalsveien ligger kort unna og tar deg kjøpt til Røa og videre ned til Majorstuen. Nærområdet er innbydende med lavblokker og store grøntområder. Her bor du med umiddelbar nærhet til Marka, og turer både til fots, på sykkel og på ski kan starte like utenfor døren.

Området har et bredt utvalg skoler og barnehager. Her kan man gå hele skolegangen innen 3 kilometer fra døra.

Nærområdet er rikt på aktiviteter på alle kompetansetrinn. Oslo golfklubb ligger innen gangavstand og tilbyr flott golfbane med utsikt over Bogstadvannet. Røa Senter ligger en kjapp bil- eller sykkeltur unna - Her tilbys et bredt utvalg butikker, spisesteder og fasiliteter. Området rundt senteret har ytterligere butikker og fasiliteter med småbysjarm.

For de som vil ut i skog og mark er tilbudet svært bredt. Marka er noen minutter unna og her finner man flotte stier for alle ambisjonsnivåer. Sørkedalsveien leder videre innover i dalen og er en populær rute for både rulleski og sykkel. Ærverdige Bogstad Gård ligger på andre siden av Bogstadvannet og er en perfekt turdestinasjon med familien. Kiosk, hage og flere arrangementer er alle å finne her. Bogstadvannet er også hjemmet til Christiania Roklubb.

Det er også et godt kollektivtransporttilbud i kort avstand fra boligen. Busslinje 42, 42N og 41 går fra Linhusveien busstopp, noen knappe minutters gange fra boligen. På Røa er det også T-banestasjon med avganger for linje 2 med stopp på blant annet Østerås, Majorstua, Jernbanetorget og videre gjennom Oslo. Linje 2 har hyppige avganger opp til 7 ganger i timen.

### TOMT

Fellestomt, 2239 kvm

### ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

### SKOLE/BARNEHAGE

Bogstad skole 1-7 kl.

Hovseter skole 8-10 kl.

Persbråten videregående skole  
Mølleplassen Kanvas Barnehage  
Montessori Solsikken Knerten

### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss 41, 42, 42N.

T-bane fra Ekraveien.

### FRITIDSTILBUD

I nærheten ligger blant annet idrettsanleggene på Røa, Ullern (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren), Gressbanen (Ready), Oslo Golfklubb og kunstisbane om vinteren på Bogstad, Holmenkollen tennisklubb, Njård (Sats) og Røa Bad med Sats treningssenter. Videre ligger Holmenkollen riksbygg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

Gode turmuligheter og rekreasjonsområder sommer som vinter i Mærradalen, som kun ligger noen minutter unna. Her tar en hyggelig sykkel- og turvei deg inn til Bogstad og Nordmarka. Om vinteren prepareres det også skispor innover. Ved Bogstad gård finnes kafé, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger. Golfbanen ved Bogstadvannet, i bunnen av Holmenkollåsen, er ifølge golfentusiaster den mest attraktive banen i landet, og er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransesstandard, samt kunstisbane om vinteren. Ved Bogstadvannet er det også mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren.

## Innhold

### INNEHOLDER

Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Utgang fra stue til balkong med trapp ned til hage.

### BYGGEMÅTE

#### Bygning generelt

Boligbygg over to etasjer, samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglstein. Yttertak i saltaksform teknet med takstein/takplater.

#### Ytterdører

Entrédør fra 2009 med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Terrassedør med to-lags glass fra 2009.

#### Vinduer

Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2019, 2008 og 1987.

#### Innerdører

Glatte innerdører.

#### Balkong

Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av tre.

#### BODER

Leiligheten disponerer to boder i kjeller. Bodene er oppmålt til ca. 5 kvm hver.

## Standard

## STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

### Våtrom - Bad:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel bør være 25 mm.

Avløpsrør av støpejern i sjakt er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

### Kjøkken:

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

### Øvrige rom:

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

### Teknisk anlegg, VVS anlegg:

Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom men har ikke automatisk vannstoppeventil. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

### Elektrisk anlegg:

Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Selger har kipt over ledning til ringeklokke. Tiltak anbefales.

## KJØKKEN

Åpen og sosial kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter. Laminert benkeplater med nedsenket oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som

oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Vegghengt ventilator over platetopp. Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

## BAD

Flislagt baderom fra 2010 med gulvvarme. Nedsenket himling med downlights. Badet er innredet med et vegghengt servantskap med, speilskap med belysning og stikkontakt over servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med praktisk innfellbare dører i glass. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

## OVERFLATER

Gulvflater belagt med fliser og laminat. Vegger og himlinger av malte flater.

## TAKHØYDE

Stue/kjøkken: 2,45 meter

## VVS OG TEKNISK

Vannrør av kobber og rør-i-rør.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Stoppekran plassert i sjakt på bad.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010 plassert i kjellerbod.

Naturlig ventilasjon.

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 23.11.1964 som omhandler rekkehus.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 21.07.1961. Disse samsvarer delvis med dagens bruk av boligen. Kjøkken var opprinnelig på soverommet, men er flyttet ut i stuen. Det er etablert soverom der det tidligere var kjøkken. Tiltaket er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i felles trappegang.

### Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

### Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja

Forekommer det at sikringer løses ut: ja, kun ved overforbruk på kurs til bad

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar

med denne: Nei

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det

elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

## OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

## ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -

Energikarakter E

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Forfall og terminer for eiendomsskatt:

1. termin forfaller 25. mars

2. termin forfaller 25. mai

3. termin forfaller 25. august

4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 849,- pr.mnd.

Bredbånd, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel m.m.

Megler har ikke mottatt en fordeling av felleskostnadene fra forretningsfører.

Det var sist en økning av felleskostnadene den 01.10.2023 på 15%.

Det ble ved årets årsmøte vedtatt en økning av felleskostnadene på 15% fra og med 01.07.2024, hvis mulig.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiets lån ble nedbetalt i mars 2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### ÅRSREGNSKAP

Likviditeten betraktes som grei.

Det anbefales å ha disponible midler med en størrelse tilsvarende minimum 3 måneders fellesutgifter for uforutsette kostnader.

Sum driftsinntekter: kr -294 732,-

Sum driftskostnader: kr. 281 009,-

Driftsresultat: kr. 1 387,-

Årsresultat: kr. -12 336,-

Årets resultat overføres til annen egenkapital.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 82033855

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 011 759,- Som sekundærbolig Kr. 3 844 685,-

### SAMEIE

Sameie: SAMEIET GOLFSTUBBEN 12-14, Orgnr: 994577425

Sameiet består av 8 seksjoner.

Det går på rundgang hvilken seksjon som vasker oppgangen. Det blir kjøpt inn felles vaskeutstyr for dette formål.

Dersom sameierne ikke stiller til dugnad må det betales en dugnadsavgift til sameiet.

Det ble i løpet av 2023 gjennomført befarings og vurdert muligheten for å lage en platting utenfor, samt innkjøp av parkbenk og/eller bord.

### FORRETNINGSFØRER

Gårdsforvaltning AS

### STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

#### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

#### **Tinglyste heftelser:**

1962/8021-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 30.06.1962  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: 0301-27/1349  
Gjelder denne registerenheten med flere

1969/18112-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 31.10.1969  
Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: 0301-27/1349  
Gjelder denne registerenheten med flere

1975/3939-3/105 Erklæring/avtale tinglyst 03.03.1975  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR: NOK 5,000  
MED PRIORITET ETTER NOK 100.000  
Gjelder denne registerenheten med flere

1984/61388-1/105 \*\* Prioritetsbestemmelse tinglyst 30.11.1984  
PRIORITET VEKET  
ETTER TILSAMMEN NOK 225.000

Grunddata:

1975/3939-2/105 Seksjonering tinglyst 03.03.1975  
opprettet seksjoner:  
snr: 2  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 17/192  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

#### **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. Utleie skal meldes styret.

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.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.  
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.  
Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

#### **REGULERING**

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### **Det foreligger følgende planer hos Plan- og bygningsetaten i Oslo:**

Golfstubben 1-5, 9 og Bjerkebakken 78 A-E - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger.  
Saksnummer: 202303980 - Regulerings sak  
Mottatt sak: 15.03.2023  
Gnr/Bnr: 27/1301, 27/1302, 27/1348, 27/1350, 27/1351, 27/1363  
Adresse: GOLFSTUBBEN 2-4, 1-5 OG 9 OG BJERKEBAKKEN 78 A-E  
Bydel 7: VESTRE AKER  
Område Voksen  
Søker: Meinich Arkitekter AS  
Tiltakshaver: Voksen Festetomter AS  
Saksinnsyn:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202303980>  
Det ønskes å rive garasjerekke mellom Golfstubben 6 og 4 for å etablere boliger der garasjen står og på andre siden av veien. Saken er i dialogfasen og det er avholdt to avklaringsmøter.  
Golfstubben - Riving av garasjerekke.  
Saksnummer: 202457288 - Byggesak  
Mottatt sak: 12.06.2024  
Status: Mottatt søknad  
Gnr/Bnr: 27/1363

Adresse: GOLFSTUBBEN

Søker: ØST-RIV AS

Tiltakshaver: BRJ VOKSEN UTVIKLING AS

Saksinnsyn:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457288>

Tillatelse til riving er gitt 14.08.2024.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 950 000,- (Prisantydning)

kr 340,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 950 340,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 98 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 950 000,-))

-----  
kr 99 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 050 290,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 060 240,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. 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.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.2 900)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)

Markedspakke 1 (Kr.21 050)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 3 950 000,-) (Kr.45 000)

Tilrettelegging (Kr.15 000)

Totalt kr. (Kr.110 215)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAKSNUMMER

50-24-0248

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring,

innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## **LOVANVENDELSE**

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

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger

bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### **AVDELING**

In-Vest Eiendomsmegling AS

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Org. nr: 945064358

Griniveien 10

0756 Oslo

Tlf: 22 51 11 11

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Petter A.P. Jordbakke

### **SAKSBEHANDLERE**

Petter A.P. Jordbakke

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 92 20 04 88 / E-post: [pj@eie.no](mailto:pj@eie.no)

# DITT NYE HJEM?



































# Golfstubben 12, 0757 OSLO

## Leilighet - 1.Etasje



Ordernr. 15063653

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# Golfstubben 12, 0757 OSLO

## Leilighet - 1.Etasje



Ordernr. 15063653

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)







100x120 cm

100x120 cm
















12



**ADVARSEL**  
Golfbanen lukkes alle dag timer, af  
slugt for observation i perioden  
1. april - 1. december. Ved at være på  
banen på denne tid, Golfklubben kan  
ikke være ansvarlig skader. Golfklubben  
er ikke ansvar for eventuelle skader over  
placering af observationen.

**WARNING**  
The golf course, including roads and  
paths, is closed to the public  
1 April - 1 December. Visiting on  
the property can be dangerous. Golf  
clubs can cause serious injury. The golf  
club does not take responsibility for any  
injury incurred by trespassers.

  
OSLO  
GOLFKLUBB

 Bogstad  
 Bogstadvannet ru

Ankerveien

dvannet rundt 10

ndt 10







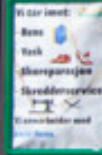






joker

9-21 (20)







mini  
pris

7-23

9-23



DRUER 29<sup>90</sup>  
DRUER 29<sup>90</sup>  
DRUER 33<sup>90</sup>  
DRUER 33<sup>90</sup>

Sunn, kjøp og  
**BILLIG**  
HVERDAGSMAT

KJØNN PRISLOFFTE  
"VI GIR OSS  
ALDRI  
PÅ PRIS!"

15% BONUS

A large promotional banner is mounted on the wooden wall. It has an orange top section with the text 'Sunn, kjøp og BILLIG HVERDAGSMAT'. Below this is a purple section with 'KJØNN PRISLOFFTE "VI GIR OSS ALDRI PÅ PRIS!"'. The bottom part of the banner is white and features a grid of various food products like milk, bread, and vegetables. A green box on the banner highlights a '15% BONUS' offer.



RØA TORG







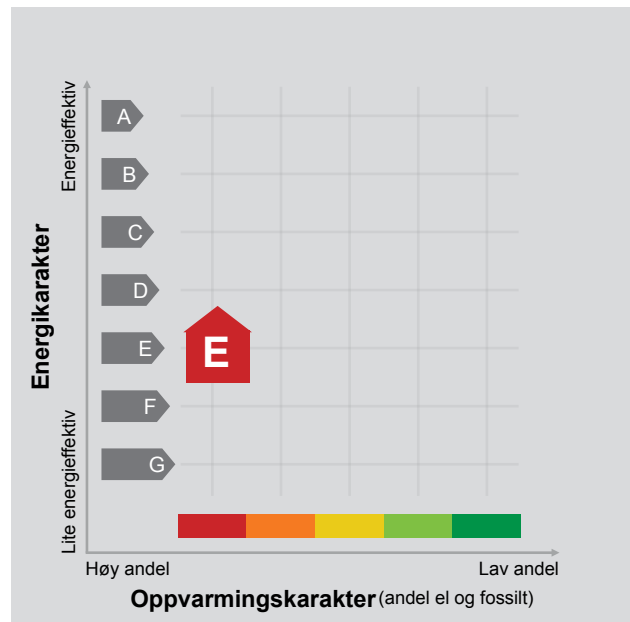


# INFORMASJON & DOKUMENTER



# ENERGIATTEST

Adresse	Golfstubben 12
Postnummer	0757
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	1349
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80065434
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-43165
Dato	24.10.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1963
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	40
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak på elektriske anlegg



### **Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Golfstubben 12  
0757 OSLO  
Gnr./Bnr.: 27/1349  
Seksjonsnr. : 2  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 50 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 50 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 18.10.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Christensen

Mobil: 91170791

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	18.10.2024
Referansenummer	15063653
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0248
Hjemmelshaver/selger	Petter Nergaard/Sonja Christin Nergaard
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Petter Nergaard/Sonja Christin Nergaard
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	23.10.2024 19:18

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Golfstubben 12
Postnummer/sted	0757 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	27/1349
Seksjonsnr.	2
Borettslag / Sameie	SAMEIET GOLFSTUBBEN 12-14
Tomt	Eiet tomt: 2239 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1963		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Golfstubben 12-14 beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Sameiet består av 8 seksjoner og har felles tomt.

Boligbygg over to etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglstein. Yttertak i saltaksform tekket med takstein/ takplater (taket er ikke besikttet). Entrédør fra 2009 i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Terrassedør med to-lags glass fra 2009. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2019, 2008 og 1987. Oppvarmet med elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Utgang fra stue til terrasse med trapp ned til hage.

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



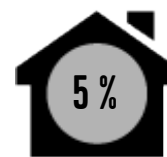
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	40			40	7
	Entré, stue, kjøkken, bad og soverom				Terrasse
Kjeller		10		10	
		Bod på 5 m2 Bod på 5 m2			
SUM	40	10		50	7
<b>Total bruksareal: 50 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

Leiligheten inneholder 40 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.





# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra 2010. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap, belysning og stikkontakt over servant. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet håndduj. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner


 TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel bør være 25 mm.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør av støpejern i sjakt er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter. Laminerte benkeplater. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Komfyrvakt tilkoblet platetopp.


### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser og laminat. Vegger og himlinger av malte flater. Glatte innerdører. Garderobeskap på kontoret.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TG 2**      Overflater gulv

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
---


## Etasjeskiller - 1.Etasje


Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetsmåling

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stoppekran plassert i sjakt på bad. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010 plassert i kjellerbod. Oppvarmet med elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran

 **TG 2**      Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom men har ikke automatisk vannstoppventil. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
--

 **TGIU**      Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
---

## Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 2,45 meter i stue/kjøkken.

# Elektrisk anlegg

---

Sikringssskap med automatsikringer og strømmåler plassert i felles trappeoppgang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja

Forekommer det at sikringer løses ut: ja, kun ved overforbruk på kurs til bad

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Selger har klipt over ledning til ringeklokke. Tiltak anbefales.

# Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukkingsapparat.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

# Dører og vinduer

---

Entrédør fra 2009 i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Terrassedør med to-lags glass fra 2009. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2019, 2008 og 1987.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører



Vinduer

Vinduet fra 1987 i stue er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra dette vinduet sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til terrasse. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av tre.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, Skifte sikringsskap. Innstallasjon på kjøkken, datert 22.10.2024.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 05.11.2020.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Mottatt og signert. Datert 15.10.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygnings sakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

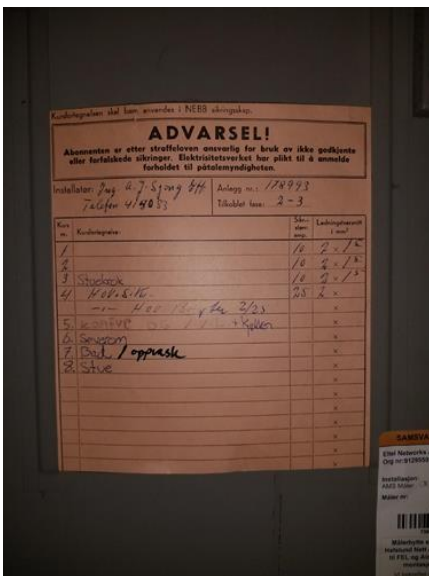
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad ]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt ]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240248
Adresse	Golfstubben 12		
Postnr.	0757	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	12 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Bedrift	Polise/avtalenr	SP590889
Selger 1 Fornavn	Petter	Etternavn	Nergaard
Selger 2 Fornavn	Sonja Christin	Etternavn	Nergaard

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar Det forekom en vannskade i veggen mellom soverom og bad kort tid etter at jeg overtok leiligheten. Dette ble utbedret og dekket via tidligere eiers boligselgerforsikring.

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Protector forsikring sendte et håndtverkerfirma som de benyttet. Protector kan kontaktes her om dere har spørsmål: +47 24 13 17 70

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Jeg er usikker på om spørsmålet sikter til om det er gjort oppussing eller skadeutbedring. Ingen oppussing er gjort mens jeg er har bodd her, men som nevnt i punktet overfor så ble badet utbedret ifm. vannskade for rundt 10 år siden.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn Protector

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Jeg er usikker på om det var nødvendig å gjøre noe ifm. tettesjikt/membran ifm. utbedring av vannskaden, men jeg svarte ja slik at dere kan forhøre dere med Protector.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar Protector har all dokumentasjon

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar Jeg er usikker på om byggemelding er nødvendig ifm. skadeutbedring relatert til vannskade, hør med Protector om hva som ble gjort.

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar Har opplevd at sluket i vasken har tettet seg ved et par anledninger. Har enkelt latt seg ordne med plumbo/avløpsrens.

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
 Nei  Ja Kommentar
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar



**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg har svart på spørsmål etter beste evne. Ettersom at jeg ikke vet om alle konkrete tiltak som ble gjort ifm. vannskaden på badet i sin tid, oppfordrer jeg derfor til å kontakte Protector AS ifm. detaljer rundt denne utbedringen.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVÉIEN 5 III • 4172 00

HB/NU.

KOPI

Oslo, den 23-11-1964.

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 27, bnr. 1349, pars. 19, (av bnr.1039),  
Arbeidets art Ekraveien 73 a og b.

Journalnr.

61/2787.

Avsluttende synsforretning

8-9-1964.

Nybygg.  
Bygningens art

Rekkehus.  
Byggherre

Brødrene Jensen A/S, Observatoriegaten 10, Oslo.  
Byggemelder

Arkitekt Einar Bakstad, Fr. Nansens vei 2, Oslo.  
Ansvarshavende

Murmester Clarence Jensen, Observatoriegaten 10, Oslo.

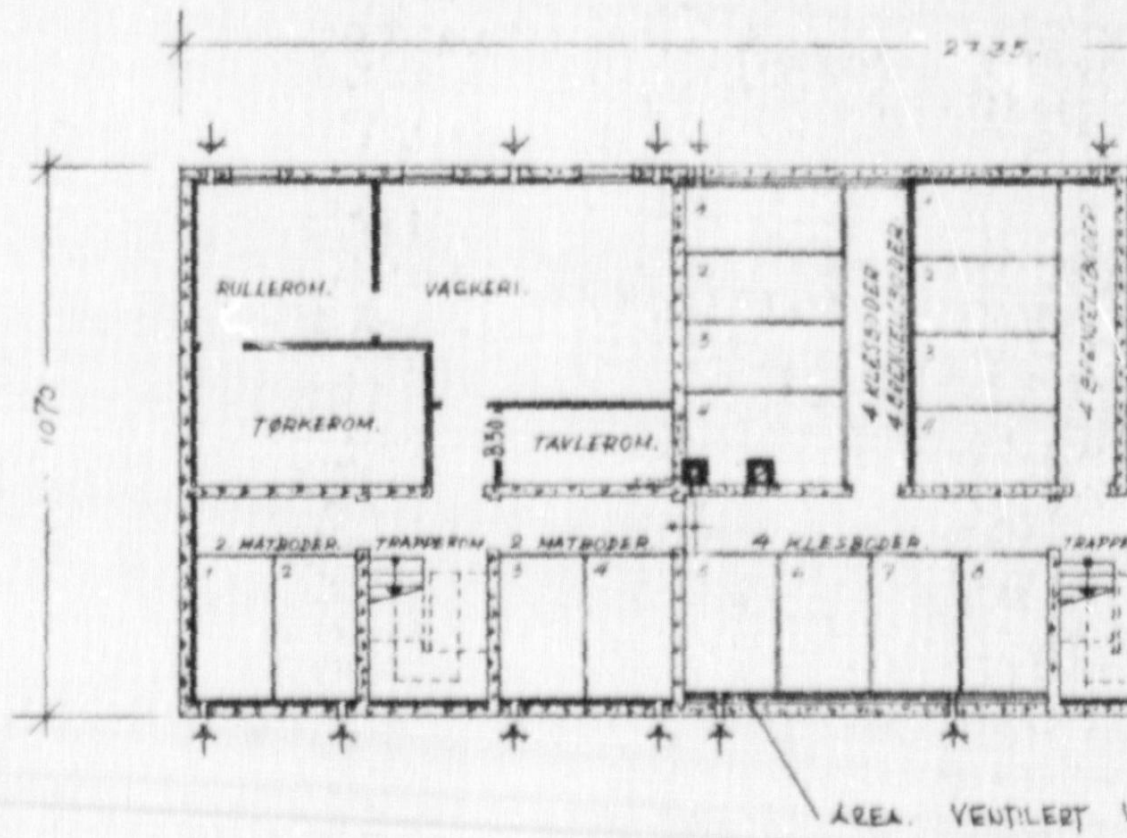
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

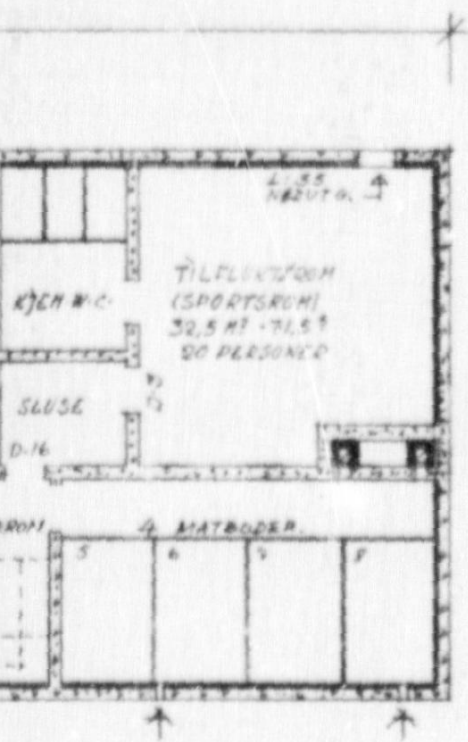
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

  
.....  
fung. Distriktingenieur  
H. Braathen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det her innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

OSLO BGNINGSKONTROL  
MOTTAK  
12 SEP 1963





ANMÆRNING:

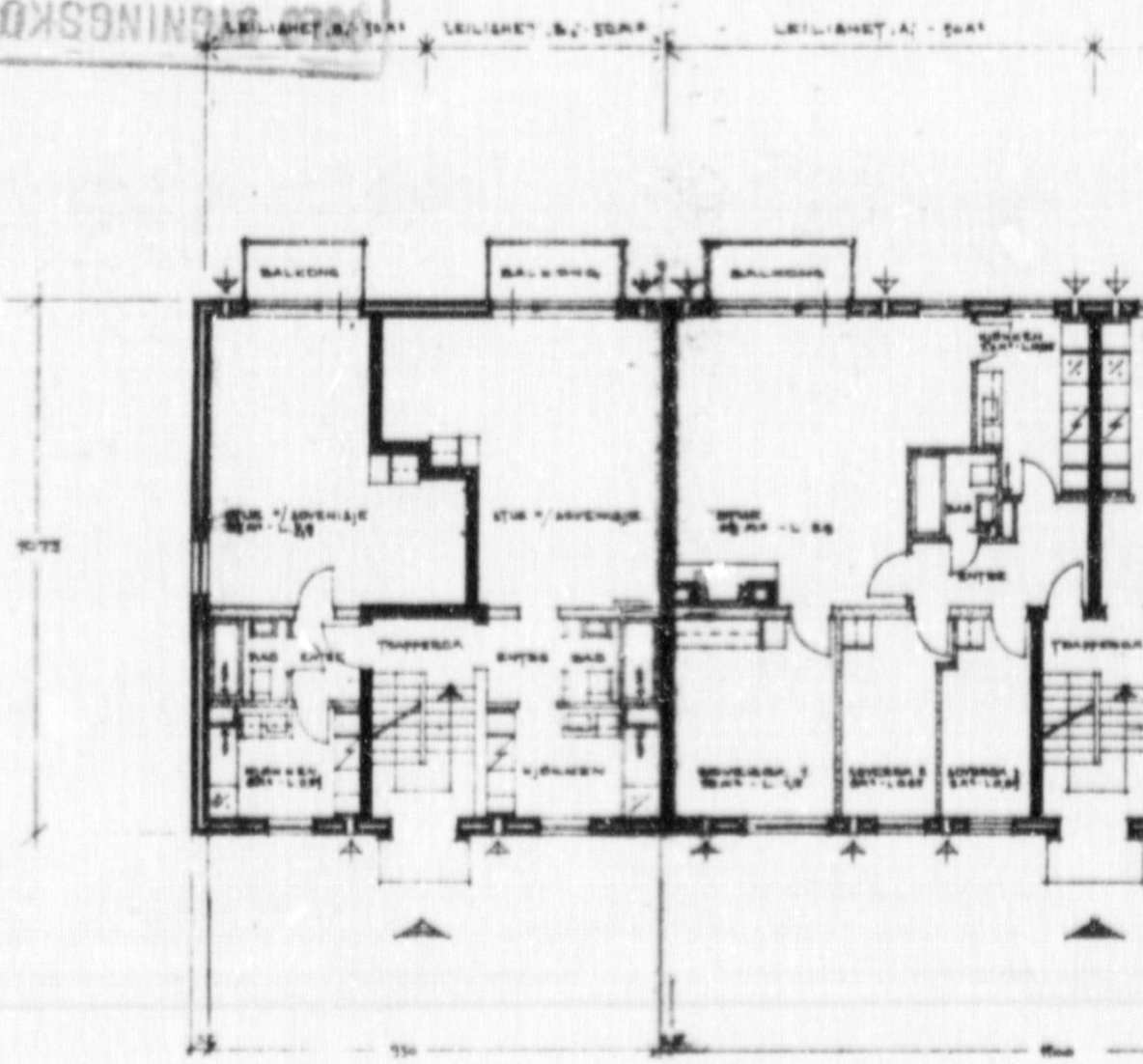
PLAN AV KJELLER.

Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid. *BMD*

**EINAR BAKSTAD - ARKITEKT M.N.A.L.**  
 FR. NANSENS VEI 2 - OSLO NY. - TEL. 60 74 09

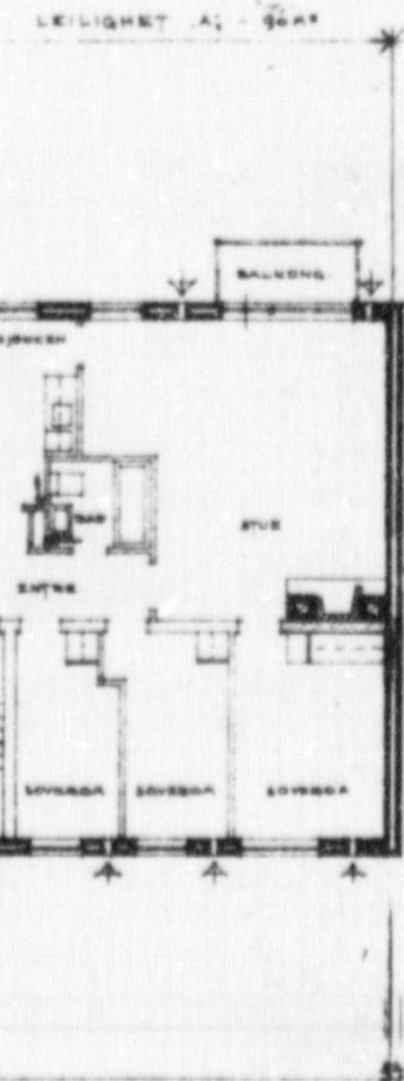
KUNDE: BRØDR. JENSEN & VOKSEN		LIVR. 671
DEKKEHUS: TOMT NR. 19.		TEGN. NR. 11252.
TEGN. AV. 3/10-60 LL	OVERS. AV.	SKAL. 1:100
REVIDERT: 4/1-61 LL	9-2 47 2-5-61 N.C.H. 204-61	

12 SEP 1963  
MOTRAB  
BOD BÄGNINGSKONTROLL



PLAN AV 1. ETASJE.

ANMERKNING:



PLAN LV 1. ETASJE.

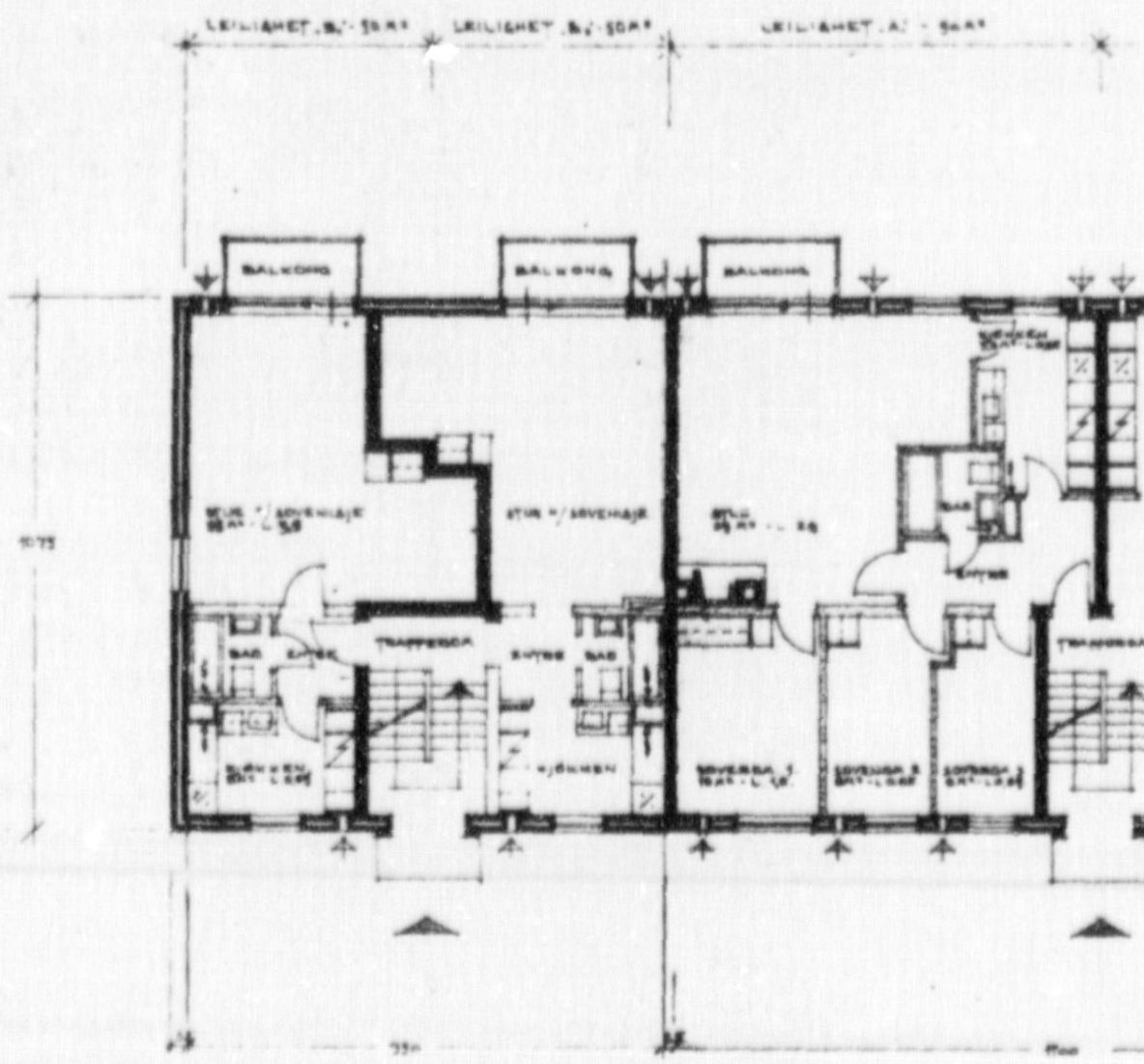
Film- og leses kopi er kontrollert,  
og er i overens stemmelse med  
det utførte og approberte arbeid.

BND

**EINAR BAKSTAD - ARKITEKT M.N.A.I.**  
FR. NANSENS VEI 2 - OSLO NV. - TEL. 60 74 1

ARBEID:	BRØDRENE JENSEN/A-VICKSEN	J. NR.	6 11.
	DEKKEHUS - TCHT NR. 19	TEGN. NR.	11250
TEGN. AV:	1/4 - 11 - 72	GODKJ. AV:	
REVISERT:	19 5 61 CA 21/7-67	MÅL	1:100

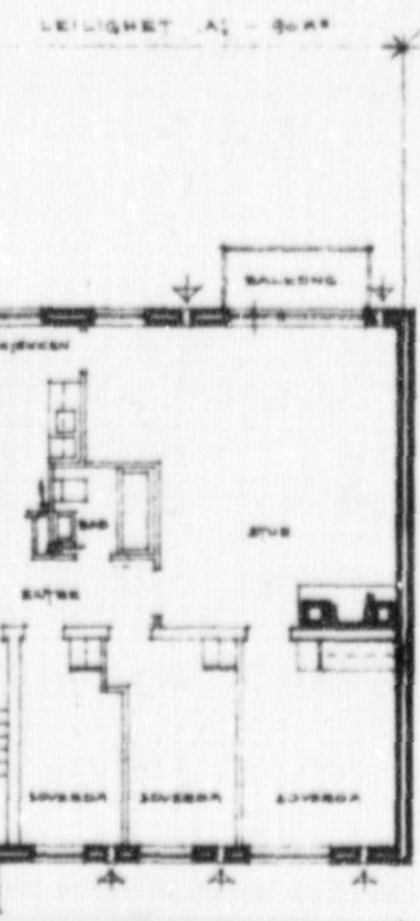
12 SEP 1968  
M 21148 R  
REG. BYGNINGSKONTOR



PLAN AV 2. ETASJE.



ANMERKNING:



PLAN AV 2. ETASJE.

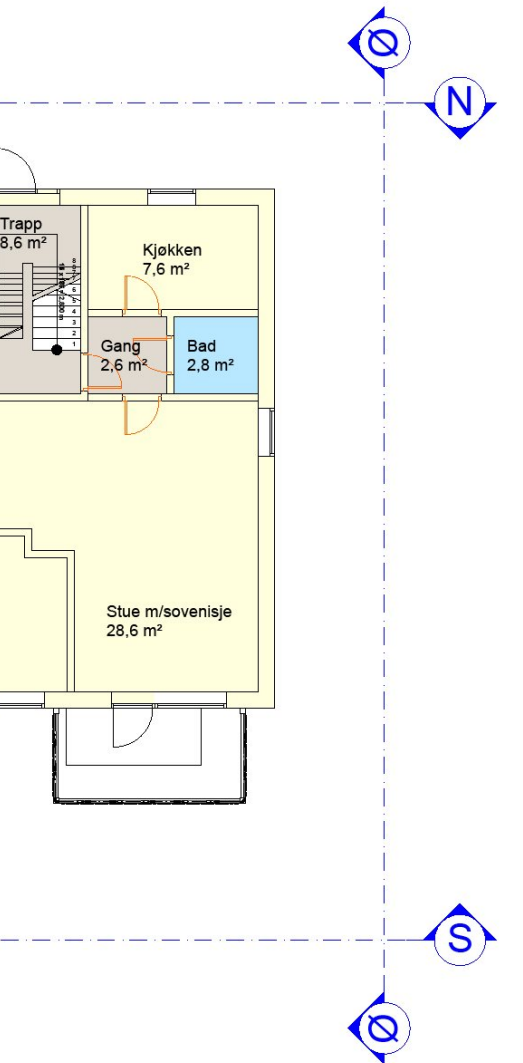
Film- og leses kopi er kontrollert, og er i overens stemmelse med det utførte og approberte arbeid.

EIHAR BAKSTAD - ARKITEKT M.N.A.L.  
FR. NANSENS VEI 2 - OSLO NV. - TEL 60 74 09

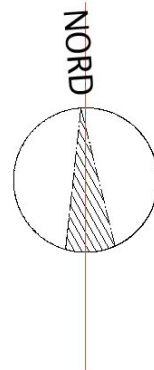
ARBEID:	BRUKSPLAN FOR 2. ETASJE	JNR:	671
	REVISJON 1 - 7/2-62	TEGN NR:	11251
TEGN AV:	E. B.	MÅL:	1:100
REVISJON:	1. 6/2-62		



TEGNET OPP PÅ GRUNNLAG AV VANSKELIG LESBARE KOPIER FRA PLAN-OG BYGNINGSETATENS ARKIV AV SIVILARKITEKT MNAL - NPA SVEN L. BJERKE.



medlem av  
  
arkitektbedriftene



INDEX	DATO	ENDRING AV	SIGN
D	23.06.10	Skillevegger, piper, dører innlagt, rombetegnelser påført..	SLB
C	13.05.10	Håndledere på balkonger endret.	SLB
B	04.05.10	Balkonger økt til 2,0 x 4,0 m2 etter anmodning fra tiltakshavere.	SLB
A	26.01.10	Tegningen opprettet	SLB

INDEX	DATO	ENDRING AV	SIGN
D	23.06.10	Skillevegger, piper, dører innlagt, rombetegnelser påført..	SLB
C	13.05.10	Håndledere på balkonger endret.	SLB
B	04.05.10	Balkonger økt til 2,0 x 4,0 m2 etter anmodning fra tiltakshavere.	SLB
A	26.01.10	Tegningen opprettet	SLB

BYGGESAK:	ARKIV: <b>602 - GLF</b>
<b>GNR.: 27, BNR.: 1349, OSLO.</b> <b>GOLFSTUBBEN 12 + 14.</b>	SIGNATUR:
ADRESSE: <b>GOLFSTUBBEN 12 + 14, OSLO.</b>	VEDLEGG: <b>E-03</b>
TLF. KONTOR: TLF. PRIVAT:	FAG: <b>ARK</b>
PROSJEKTERENDE: Bjerke arkitektkontor Sivilarkitekt MNAL - NPA Sven L. Bjerke Måltrostveien 2 B, N-0786 Oslo. Tlf: 2214 0480. Mob: 9155 4959. E-post: arkbjerk@tele2.no	INDEX: <b>D</b>
PROSJEKTFASE: <b>ENDRING AV BALKONGER</b>	DATO: <b>26.01.10.</b>
BYGNINGSDEL: <b>PLAN 1.</b>	MÅLESTOKK: <b>M = 1:100</b>
	TEGNING NUMMER: <b>602 - 103</b>

In-Vest Eiendomsmegler AS  
Avd. Røa  
v/ Ida Lundøy Pedersen

Deres ref.: 50-24-0248

Oslo, den 21.10.2024

**ANGÅENDE SALG AV SEKSJON NR. 2 i Sameiet Golfstubben 12-14 - G.nr. 027, B.nr. 1349**  
**- TILHØRENDE Petter Nergaard**

Vi viser til forespørsel av 18.10.24.

- Sameiets styreleder er Erlend Eikeland Myrnes, Golfstubben 14, tlf.: 986 31 544, e-post: [erlend.eikelandmyrnes@gmail.com](mailto:erlend.eikelandmyrnes@gmail.com)
- Årsregnskap for 2023, styrets beretning for 2023 budsjett for 2024, protokoll, samt vedtekter er vedlagt. Sameiet avholdte årets årsmøte den 23.05.2024 og all dokumentasjon er vedlagt.
- Vedtektenes § 2-3 regulerer melding om eierskifte.
- Fellesutgiftenes størrelse pr. mnd. er : kr 2.849,-**, hvorav andel rentekostn.:0 % og avdrag 0 % på lån  
**Totalt: : kr 2.849,-**  
**Betaling av fellesutgifter er à jour pr. 30.09.24.** Forfall er den 1. i hver måned.  
*Årsmøtet vedtok den 23.05.24 en økning av fellesutgiftene med 15,0 % f.o.m. 01.08.24.*
- Sameiet består av til sammen 8 seksjoner. Det er så vidt vi kjenner til ingen vedtak som vil få vesentlige økonomiske følger for sameierne.  
Sameiet har pr. i dag følgende gjeldsbrevlån  
-DnB Bank, lånenr.1211.86.89567, lånesaldo pr. 21.10.24 er kr 0,-, **annuitetslån nedbetalt i mars 2024.**  
Lånet løper uten noen form for sikkerhet. Sameiet har proratarisk ansvar for sameiets gjeld i hht Lov om eierseksjoner.
- Se vedtektenes § 5-5 Husordensregler, angående dyrehold
- Sameiers andel av sameiets likningsmessige verdier pr 31.12.23**  
**fellesgjeld: 340,-                      inntekter: 0,- utgifter: 122,-**  
**formue: 8.584,-**
- Eiendommen er forsikret i GJENSIDIGE. Polisnr. 82033855. Premien ble sist betalt 15.03.2024.  
tlf.: 915 03 100
- Eierskiftegebyr kr 6.385,- inkl.mva til kto.nr. 1609.04.25416.*  
*-Gebyr ved opplysninger og dokumentasjon til megler kr 3.700,- inkl.mva.til kto nr. 1609.04.25416.*

Med vennlig hilsen  
GÅRDSFORVALTNING A/S

*Nina Jahreie Tresselt*

Nina Jahreie Tresselt

Statsautorisert regnskapsfører (SARF)/ ingeniør

**Gårdsforvaltning AS**  
Autorisert Regnskapsførerselskap

# Vedtekter

## For

### Golfstubben 12-14

#### Kap.1 Navn og Formål

##### § 1-1 Navn

Sameiets navn er Golfstubben 12-14. Sameiet består av 8 boligseksjoner av eiendommen gnr. 27, bnr. 1349 i Oslo kommune

Sameiet er fordelt med:

4 seksjoner hver på 53,5 andeler

4 seksjoner hver på 94 andeler

til sammen 8 seksjoner med 192 andeler

##### § 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

#### Kap. 2 Råderett

##### § 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere uødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

##### § 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier overseksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

##### § 2-3 Melding om eierskifte og leietagere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til foretningsfører.

Eier må gjøre leietager og ny eier kjent med vedtektene og andre bestemmelser som gjelder for sameiet.

### **§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon**

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 25.

## **Kap. 3 Sameiermøte**

### **§ 3-1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

### **§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte**

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig, kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

### **§ 3-3 Stemmerett – fullmakt**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

### **§3-4 Oppgaver og arbeidsform**

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styre
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Budsjett
4. Godtgjørelse til styret og revisor
5. Valg
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

### **§ 3-5 Stemmereglene – ugildhet**

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiernes på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- h) endring av vedtektene

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående ansvar

## **Kap. 4 Styret m.v.**

### **§ 4-1 Styret – sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av og blant sameierne, deres ektefeller og myndige barn som hører til husstanden. Styret skal bestå av 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

#### **§ 4-2 Styrets virksomhet**

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltning av sameiernes feles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og skikkelig regnskapsføring.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i felleskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremtatte styremedlemmer.

#### **§ 4-3 Stemmereglene – ugildhet**

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **§ 4-4 Revisor**

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet. Når sameiet har 21 eller flere seksjoner skal det ha statsautorisert eller registrert revisor.

### **Kap. 5 Andre bestemmelser**

#### **§ 5-1 Fellesutgifter**

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Fellesutgiftene omfatter også utgifter til vaktmester. Dersom særlige grunner tilsier det, kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.



Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

### **§ 5-2 Innvendig vedlikehold og endringer**

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

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameier kan styret etter varsel foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

### **§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer**

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

### **§ 5-4 Vedlikeholdsfond**

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobløp for dekning av sameiets utgifter.

### **§ 5-5 Husordensregler**

Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **§ 5-6 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26

### **§ 5-7 Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelse i tvangsfullbyrdelsesloven.

### **§ 8-8 Eierseksjonsloven**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i overnevnte vedtekter.

**ORDINÆRT  
ÅRSMØTE**

**FOR**

**SAMEIET GOLFSTUBBEN 12-14**

**torsdag den 23. mai 2024  
kl 19.00**

***i Golfstubben 14, 2. etg., leil til høyre (H0202).***

.

***Sameiets gårds -og bruksnummer er  
G.nr. 027, B.nr.1349***

***Organisasjonsnummer er  
994 577 425***

***Forsikringsselskap er If  
Avtalenummer: SP590889.11.1***

***Forretningsfører er:  
Gårdsforvaltning AS  
Sponstuveien 41 A, 1263 OSLO  
Tlf. 22 61 71 65  
e-post: [gf@gaardsforvaltning.no](mailto:gf@gaardsforvaltning.no)***

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

## **STYRETS OPPGAVER**

Styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gitt av generalforsamlingen/årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er overført årsmøtet/generalforsamlingen.

Blant styrets viktigste oppgaver er:

1. Ansvar for den daglige drift av eiendommen.
2. Å holde forretningsfører orientert om saker av relevant interesse.
3. Utarbeide budsjettforslag og foreta nødvendig regulering av fellesutgifter.
4. Foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak.
5. Attestere/anvise fakturaer til betaling.
6. Behandle overdragelser og søknader om fremleie i henhold til selskapets vedtekter.
7. Behandle klagesaker og eventuelle sanksjoner i form av advarsler eller oppsigelser.
8. Avholde styremøte så ofte som selskapets anliggender tilsier det.

## **HENVENDELSER FRA BEBOERE**

Henvendelser om boligen fra beboerne, skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

Unntak fra dette er:

1. Salg av boligen
2. Fellesutgifter, purringer, inkasso, utkastelser mv

Til seksjonseierne i Sameiet Golfstubben 12-14

Oslo, den 3. mai 2024

**INNKALLING TIL  
ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR  
SAMEIET GOLFSTUBBEN 12-14  
2024**

Det innkalles til ordinært årsmøte for Sameiet Golfstubben 12-14

**torsdag den 23. mai, kl 19.00  
i Golfstubben 14, leilighet til høyre i annen etasje (H0202)**

SAKER SOM SKAL BEHANDLES:

1. **KONSTITUERING**
  - Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
  - Opptak av navnefortegnelse
  - Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. **STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023**
3. **ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**
4. **BUDSJETT FOR 2024**, Vedtatt av styret og legges fram til orientering for årsmøtet.
5. **STYREHONORAR**, Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023 / 2024.
6. **SAKER TIL BEHANDLING**
  1. Økning av fellesutgiftene
  2. Økning av dugnadsavgift
  3. Gjennomgang av status vedrørende sak som ble vedtatt ved årsmøtet i 2023.  
Det gjelder: «Muligheten til å lage en plating utenfor, samt innkjøp av parkbenk / bord»
7. **VALG AV STYRE**
  - A) Valg av styreleder, ikke på valg
  - B) Valg av styremedlem

Ved årsmøtet har seksjonseieren stemmerett med en stemme for den seksjonen de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Skriftlig fullmakt på nedenstående blankett kan medbringes av den som gis fullmakt.

For Sameiet Golfstubben 12-14  
v/ GÅRDSFORVALTNING AS

---

**SAMEIET GOLFSTUBBEN 12-14**

Denne kontrollseddel fraklippes, og bes levert i utfylt og undertegnet stand ved fremmøte på årsmøtet den 23. mai 2024 ( gjelder dem som gir fullmakt ).

Seksjonseiers navn: \_\_\_\_\_  
Seksjonseiers adresse: \_\_\_\_\_ Seksjonsnr \_\_\_\_\_  
Fullmakt til å stemme på mine / våre vegne er gitt  
til: \_\_\_\_\_

---

Dato

Seksjonseiers sign.

# ÅRSBERETNING FOR 2023 FOR SAMEIET GOLFSTUBBEN 12-14

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:

Styreleder:	Erlend Eikeland Myrnes
Styremedlemmer:	Karina Halvorsen Gravdal Thor Andreas Waaltorp

Boligsameiet har ingen ansatt. Boligsameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av ansatte og styremedlemmer.

## 1. ORGANISERING AV BOLIGSAMEIET

### *Overdragelser og fremleier:*

Styret har behandlet og godkjent 1 overdragelse i 2023. Vi minner om at det er viktig for styret å få beskjed før bruken overlates til en annen, slik at vi alltid vet hvem og hvor mange som bebor hvilke leiligheter og vet hvor vi kan nå eier hvis det skulle være behov for det.

### *Virksomhetens art:*

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne.

### *Forretningsførsel og revisjon:*

Sameiets forretningsfører er Gårdsforvaltning AS, Sponstuveien 41 A, 1263 OSLO.  
Sameiets valgte revisor er Reneé Backer

### *Forsikring:*

Sameiets eiendommer er fullverdifsikret i If. Fullverdifsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid er forsikret for riktig beløp. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlig verdiøkning på bygninger; for eksempel ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av nybygg av samme standard og størrelse.

Vi gjør beboerne oppmerksom på at privat innbo, inventar og eiendeler må forsikres av den enkelte sameier

### *Eiendommen:*

Sameiet består av 8 seksjoner.

Sameiet ligger i Oslo kommune og har gårds- og bruksnummer 27/1349

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet forurensrer ikke ytre miljø utover det som må ansees som normalt for et boligsameie.

### *HMS:*

Forskrift om systematisk helse-miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl res. 6 desember 1996 med virkning fra 1 januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlig.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter, ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Med hensyn til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

*Brannsikringsutstyr:*

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt meldes dette til styret.

## 2. STYRET HAR JOBBET MED FØLGENDE VIKTIGE SAKER I ÅRET SOM GIKK

- Det ble vedtatt en økning av fellesutgifter på 15% fra og med 01.10.2023 grunnet vesentlig økning av utgifter, inklusiv strøm, kommunale avgifter og forsikring.
- Sikret drift av sameiet, med gjennomført dugnad høsten 2023
- Det ble gjennomført befarings og vurdert muligheten for å lage en platting utenfor, samt innkjøp av parkbenk og/eller bord
- Avholdt fysisk årsmøte og styremøter

## 3. REGNSKAP OG ØKONOMI

*Økonomi:*

Opplysninger om årets resultat og disponible midler framgår av Note 8 i Årsregnskapet for 2023 og likviditeten kan pr. 31.12 betraktes som grei.

Det anbefales å ha disponible midler med en størrelse tilsvarende minimum 3 måneders fellesutgifter for uforutsette kostnader.

Disponering av årets resultat:

Årets resultat overføres til annen egenkapital.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter boligselskapet har hatt er tatt med i det fremlagte regnskapet. Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

*Honorar til styremedlemmer:*

Det er blitt utbetalt styrehonorar med et beløp på kr 15.000,-.

Oslo, den 14. april 2024



Karina Halvorsen Grøndal



Erlend Eikeland Myrnes



Thor Andreas Waaltorp

# Sameiet Golfstubben 12-14

Org. nr. 994 577 425

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	-294 732	-272 377
Sum driftsinntekter		-294 732	-272 377
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	3, 4, 5	281 009	235 188
Sum driftskostnader		281 009	235 188
<b>Driftsresultat</b>			
<i>Finansinntekter og finanskostnader</i>			
Annen finansinntekt		0	-107
Annen finanskostnad		1 387	2 189
Netto finansposter	6	1 387	2 082
Ordinært resultat		-12 336	-35 107
<b>Årsresultat</b>		-12 336	-35 107
Overføringer og disponeringer		-12 336	-35 107
Overføringer annen egenkapital		-12 336	-35 107
Sum disponert		-12 336	-35 107

# Sameiet Golfstubben 12-14

Org. nr. 994 577 425

## Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>	9		
Kundefordringer		-8 346	-10 308
Øvrige fordringer		10 138	7 580
Sum fordringer		1 792	-2 728
<hr/>			
Bankinnskudd, kontanter	7	95 472	102 785
<hr/>			
Sum omløpsmidler	8	97 264	100 057
<hr/>			
Sum eiendeler		97 264	100 057
<hr/>			
<b>Egenkapital</b>			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		-93 354	-81 017
Sum opptjent egenkapital		-93 354	-81 017
<hr/>			
Sum egenkapital		-93 354	-81 017
<hr/>			
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	-3 857	-18 237
Sum langsiktig gjeld		-3 857	-18 237
<hr/>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld	12	-53	-802
Sum kortsiktig gjeld		-53	-802
<hr/>			
Sum gjeld		-3 910	-19 039
<hr/>			
Sum egenkapital og gjeld		-97 264	-100 056
<hr/>			

31. desember 2023  
Oslo, den 5. februar 2024

Karina Halvorsen Gravdal

Erlend Eikeland Myrnes

Thor Andreas Waaltorp



# Sameiet Golfstubben 12-14

Org. nr. 994 577 425

## Noter til regnskapet

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

### Note 2 - Driftsinntekter med budsjett

	2023		2024	2022	
	Resultat	Budsjett	Budsjett	Resultat	Budsjett
Fellesutgifter	-294 732	-315 311	-326 736	-271 142	-271 142
Inntekt fra dugnad	0	0	0	-1 235	-755
Morarenter	0	0	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>-294 732</b>	<b>-315 311</b>	<b>-326 736</b>	<b>-272 377</b>	<b>-271 897</b>

### Note 3 - Driftskostnader med budsjett

Driftskostnader	2023		2024	2022	
	Resultat	Budsjett	Budsjett	Resultat	Budsjett
Styrehonorar inkl arb.g. avg	17 115	17 115	17 115	17 115	17 115
Elektrisitet	30 504	25 132	32 054	18 071	18 651
Vedlikehold	0	30 000	15 000	0	0
Renovasjonsgebyr	20 339	20 324	22 148	18 106	18 106
Vann- og avløpsgebyr	54 054	51 160	65 244	43 810	43 810
Feie -og tilsynsavgift	1 020	1 712	2 000	1 706	1 706
Vaktmester	27 226	24 775	28 585	24 773	24 773
Forretnings-og regnskapfør	32 500	32 500	34 450	23 441	14 129
Bredbånd	43 587	36 012	45 767	35 923	35 923
Forsikringspremie	46 103	47 778	52 067	44 851	44 851
Gebyrer bank, lånegebyrer	2 742	2 220	2 880	3 502	3 408
Diverse kostnader	5 818	9 000	6 000	4 152	3 530
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>281 008</b>	<b>297 728</b>	<b>323 310</b>	<b>0 235 450</b>	<b>226 002</b>

### Note 4 - Vedlikehold, spesifisert

Vedlikehold 0

Ingen poster

---

Sum vedlikehold

---

# Sameiet Golfstubben 12-14

Org. nr. 994 577 425

## Noter til regnskapet

### Note 5 - Diverse kostnader, spesifisert

<i>Diverse kostnader</i>	5 818
Tripletex AS	3 362
Likningsoppgaver, husleiehefter, porto og papir	2 456
<b>Sum diverse kostnader</b>	<b>5 818</b>

### Note 6 - Finansinntekter og kostnader

	2023		2024		2022	
	Resultat	Budsjett	Budsjett		Resultat	Budsjett
<i>Finansinntekter</i>						
Renteinntekter	0	-150	-250		-107	-107
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>0</b>	<b>-150</b>	<b>-250</b>		<b>-107</b>	<b>-107</b>
<i>Finanskostnader</i>						
Rentekostnader ved pantel:	1 387	2 188	320		2 189	1 934
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>1 387</b>	<b>2 188</b>	<b>320</b>		<b>2 189</b>	<b>1 934</b>
Betalt avdrag	14 380				13 365	

Lånets betalte avdrag defineres ikke som en finanskostnad, men reduserer boligselskapets gjeld.

### Note 7 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

	2023	2022
Bankinnskudd drift	95 472	102 785
<b>Sum</b>	<b>95 472</b>	<b>102 785</b>

### Note 8 - Disponible midler

<i>Opplysninger om disponible midler</i>	2023	2022
Disponible midler fra foregående årsregnskap	99 255	77 513
Årets resultat	12 336	35 107
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-14 380	-13 365
<b>Sum disponible midler</b>	<b>97 211</b>	<b>99 255</b>
<i>Spesifikasjon av disponible midler</i>		
Omløpsmidler	97 264	100 057
Kortsiktig gjeld	-53	-802
<b>Kontrollsum disponible midler</b>	<b>97 211</b>	<b>99 255</b>

# Sameiet Golfstubben 12-14

Org. nr. 994 577 425

## Noter til regnskapet

Note 9 - Kortsiktige fordringer	2023	2022
Kundefordringer	-8 346	-10 308
Forskuddsbetalt forsikring	10 138	7 580
<b>Sum</b>	<b>1 792</b>	<b>-2 728</b>

Sum kundefordringer består av restanser og forskuddsbetalinger og har pr. 31.12.2023 denne fordelingen.

	2023	2022
<i>Kundefordringer</i>	-8 346	-10 308
Forskuddsbetalte fellesutgifter	-8 346	-10 308
Ubetalte fellesutgifter	0	0
<b>Sum</b>	<b>-8 346</b>	<b>-10 308</b>

Ubetalte fellesutgifter følges opp med betalingsvarsler og eventuelt oversendelse til inkasso.

Note 10 - Pantelån	2023	2022
Lån DNB Bank ASA	-3 857	-18 237
<b>Sum</b>	<b>-3 857</b>	<b>-18 237</b>

## Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:		DNB Bank ASA
Formål:		Utbedring
Årstall:		2014
Løpetid:		10 år
Nedbetaling		Annuitet
Rentebetingelser pr.	31.12.2023	10,3 %
Opprinnelig gjeld:		1 200 000
Opptak av nytt lån		0
Restlån	01.01.2023	18 237
Betalte avdrag i år:		-14 380
Restlån	31.12.2023	3 857
Påløpne avdrag pr.	31.12.2023	0
Langsiktig gjeld pr.	31.12.2023	-3 857

Note 12 - Kortsiktig gjeld	2023	2022
Leverandørgjeld	0	-622
Påløpne rentekostnader	-18	-75
Påløpne gebyrer	-35	-105
<b>Sum</b>	<b>-53</b>	<b>-802</b>

*Andreas Waalторp*  
Andreas Waalторp

*Karina Halvorsen*

Erlend Eikeland Myrnes

**Signature:** Erlend Eikeland Myrnes

Erlend Eikeland Myrnes (Apr 26, 2024 19:04 GMT+2)

**Email:** erlend.eikelandmyrnes@gmail.com







# Årsregnskap for Sameiet Golfstubben 12-14 2023signert

Final Audit Report

2024-04-26

Created:	2024-04-26
By:	Karina Halvorsen (karina.halvorsen@rs.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAem8Jsn7ZEqlzreizUnM7OApDDWPpIHA

## History

-  Document created by Karina Halvorsen (karina.halvorsen@rs.no)  
2024-04-26 - 4:08:41 PM GMT
-  Document emailed to erlend.eikelandmyrnes@gmail.com for signature  
2024-04-26 - 4:09:15 PM GMT
-  Email viewed by erlend.eikelandmyrnes@gmail.com  
2024-04-26 - 4:26:11 PM GMT
-  Signer erlend.eikelandmyrnes@gmail.com entered name at signing as Erlend Eikeland Myrnes  
2024-04-26 - 5:04:00 PM GMT
-  Document e-signed by Erlend Eikeland Myrnes (erlend.eikelandmyrnes@gmail.com)  
Signature Date: 2024-04-26 - 5:04:02 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.  
2024-04-26 - 5:04:02 PM GMT

# Budsjett for Sameiet Golfstubben 12-14

År: 2024

Periode	1	2	3	4	5	
Konto: Tekst	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL	MAI	JUNI
<b>Disponible midler</b>	<b>80 000</b>	<b>-11 497</b>	<b>5 689</b>	<b>159</b>	<b>20 633</b>	<b>14 4</b>
3610 Fellesutgifter	-27 228	-27 228	-27 228	-27 228	-27 228	-27 2
3060 Ekstraord.innbetaling						
Sum inntekter	-27 228	-27 228	-27 228	-27 228	-27 228	-27 2

5000 Lønn til ansatte	0	0	0	0	0	4 0
5010 Styrehonorar	0	0	0	0	0	11 0
5410 Arbeidsgiveravgift	0	0	0	0	0	2 1
6200 Elektrisitet	4 723	5 005	4 600	4 764	3 357	1 7
6330 Vedlikehold	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 2
6360 Renovasjonsgebyr	0	0	5 537	0	5 537	
6361 Vann- og avløpsgebyr	0	0	16 311	0	16 311	
6362 Feie- og tilsynsavgift	0	0	500	0	500	
6380 Vaktmestertjenester	0	0	0	0	5 717	5 7
6720 Forretningsførerhonorar	17 225	0	0	0	0	
6940 TV/ Internett	42 719	3 048	0	0	0	
7500 Forsikringspremie	52 067	0	0	0	0	
7770 Bank og kortgebyrer	240	240	240	240	240	2
7790 Annen kostnad, fradrag	500	500	500	500	500	5
Sum driftskostnader	118 725	10 043	28 938	6 754	33 412	26 5

8050 Annen renteinntekt	0	0	0	0	0	
8150 Rentekostnader, finans	0	0	320	0	0	
8700 Betalt avdrag	0	0	3 500	0	0	
Sum finansposter	0	0	3 820	0	0	
Resultat	91 497	-17 185	5 530	-20 474	6 184	-

Første kolonne i første linje " Disponible midler" for JAN viser forventet inngående balanse  
 Forventet inngående balanse for 2025 vil dermed være 79 856

Det foreslås ingen endring av fellesutgiftene f.o.m. 01.01.24.

6	7	8	9	10	11	12	Sum
JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DESEMBER	BUDSJETT	
448	15 097	16 820	13 592	32 750	34 905	57 518	
228	-27 228	-27 228	-27 228	-27 228	-27 228	-27 228	-326 736
							0
228	-27 228	-27 228	-27 228	-27 228	-27 228	-27 228	-326 736
000	0	0	0	0	0	0	4 000
000	0	0	0	0	0	0	11 000
115	0		0	0	0	0	2 115
758	573	401	362	735	2 625	3 150	32 054
250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	15 000
0	0	5 537	0	5 537	0	0	22 148
0	0	16 311	0	16 311	0	0	65 244
0	0	500	0	500	0	0	2 000
717	5 717	5 717	5 717	0	0	0	28 585
0	17 225	0	0	0	0	0	34 450
0	0	0	0	0	0	0	45 767
0	0	0	0	0	0	0	52 067
240	240	240	240	240	240	240	2 880
500	500	500	500	500	500	500	6 000
580	25 505	30 456	8 069	25 073	4 615	5 140	323 310
0	0	0	0	0	0	-250	-250
0	0	0	0	0	0	0	320
0	0	0	0	0	0	0	3 500
0	0	0	0	0	0	-250	3 570
648	-1 723	3 228	-19 159	-2 155	-22 613	-22 338	144

e for disponible midler pr 01.01.24

**FELLESUTGIFTER :**

S.nr.1	17
S.nr.2	17
S.nr.3	31
S.nr.4	31
S.nr.5	17
S.nr.6	17
S.nr.7	31
S.nr.8	31

Sum eierbrøk

192

Total innbetaling pr. mnd. til dekning av fellesutgifter



-2 411	kr/pr. mnd
-2 411	kr/pr. mnd
-4 396	kr/pr. mnd
-4 396	kr/pr. mnd
-2 411	kr/pr. mnd
-2 411	kr/pr. mnd
-4 396	kr/pr. mnd
-4 396	kr/pr. mnd
-27 228	kr/pr. mnd

# GÅRDSFORVALTNING A/S' OPPGAVER

Gårdsforvaltning er, i henhold til kontrakt, dette boligselskapets forretningsfører.

Blant våre viktigste oppgaver nevnes:

1. Utstede husleieblanketter og kreve inn husleie/fellesutgifter, føre kontroll over innbetalingene og foreta purringer og inkasso av evt. restanser.
2. Utføre den løpende regnskapsførsel og fremme forslag til årsregnskap for styret.
3. Utbetale fakturaer etter anvisning fra styret.
4. Foreta en betryggende forvaltning av selskapets likvide midler.
5. Bistå styret med forslag til budsjetter.
6. Følge opp vedtak ved årsmøter i henhold til forretningsførerkontrakten.
7. Bistå selskapets styre med råd.
8. Tilrettelegging av årsmøtet sammen med styret.
9. Registrere overdragelse av boliger, og påse at selskapets vedtatte regler blir fulgt.
10. Forestå beregning og utbetaling av lønn til selskapets ansatte, f.eks. vaktmester.
11. Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

**GÅRDSFORVALTNING A/S - Organisasjonsnummer: 961027543**

---

**GÅRDSFORVALTNING A/S kan tilby**

-forretningsførsel / gårdsbestyrelse for:

Boligsameier

Borettslag

Boligaksjeselskaper

-generell regnskapsførsel m/ selvangivelse og næringsoppgave for:

Aksjeselskap

Næringsdrivende

## Protokoll årsmøte 2024 Golfstubben 12-14

Møtet ble avholdt torsdag den 23. mai 2024, kl 19.00 i Golfstubben 14, leilighet H0202

### 1. Konstituering:

- Styreleder ble valgt som sekretær  
Andreas Waalторp og Karina Halvorsen ble valgt til å signere protokollen.
- Opptak av navnefortegnelse, følgende var til stede:  
Astrid Løvik, Andreas Waalторp, Karina Halvorsen, Jan Backer, Erlend Myrnes  
5 seksjoner var representert.
- Møtet var lovlig satt; og innkallelsen godkjent. Dagsorden ble godkjent.

### 2. Styrets årsberetning for 2023

Årsberetning ble tatt til etterretning.

### 3. Årsregnskapet for 2022

Regnskapet ble tatt til etterretning, det viste et overskudd på 12 336,- NOK.

### 4. Budsjett for 2024

Budsjett vedtatt av styret ble lagt frem til orientering og tatt til etterretning.

### 5. Styrehonorar 2023/2024

Styret godgjøres følgende:

Styreleder 5000,- NOK hvert av styremedlemmene 2500,- NOK

Kritisk revisor 1000,- NOK Vaktmester 4000,- NOK.

### 6. Saker til behandling

1. Det ble vedtatt en økning på 15% fra og med 01.07.2024, hvis mulig.
2. Det ble vedtatt en økning av dugnadsavgift til 84,- NOK per mnd. fra og med 01.07.2024, hvis mulig.
3. Status vedrørende «Muligheten til å lage en platting utenfor, samt innkjøp av parkbenk / bord» ble lagt frem til orientering.

### 7. Valg av styre

A. Erlend Myrnes ble valgt til styreleder / HMS ansvarlig i 2023 og var ikke på valg.

B. Følgende ble valgt inn i styret:

Andreas Waalторp ble gjenvalgt som styremedlem.

Karina Halvorsen ble valgt som styremedlem i 2023 og var ikke på valg.

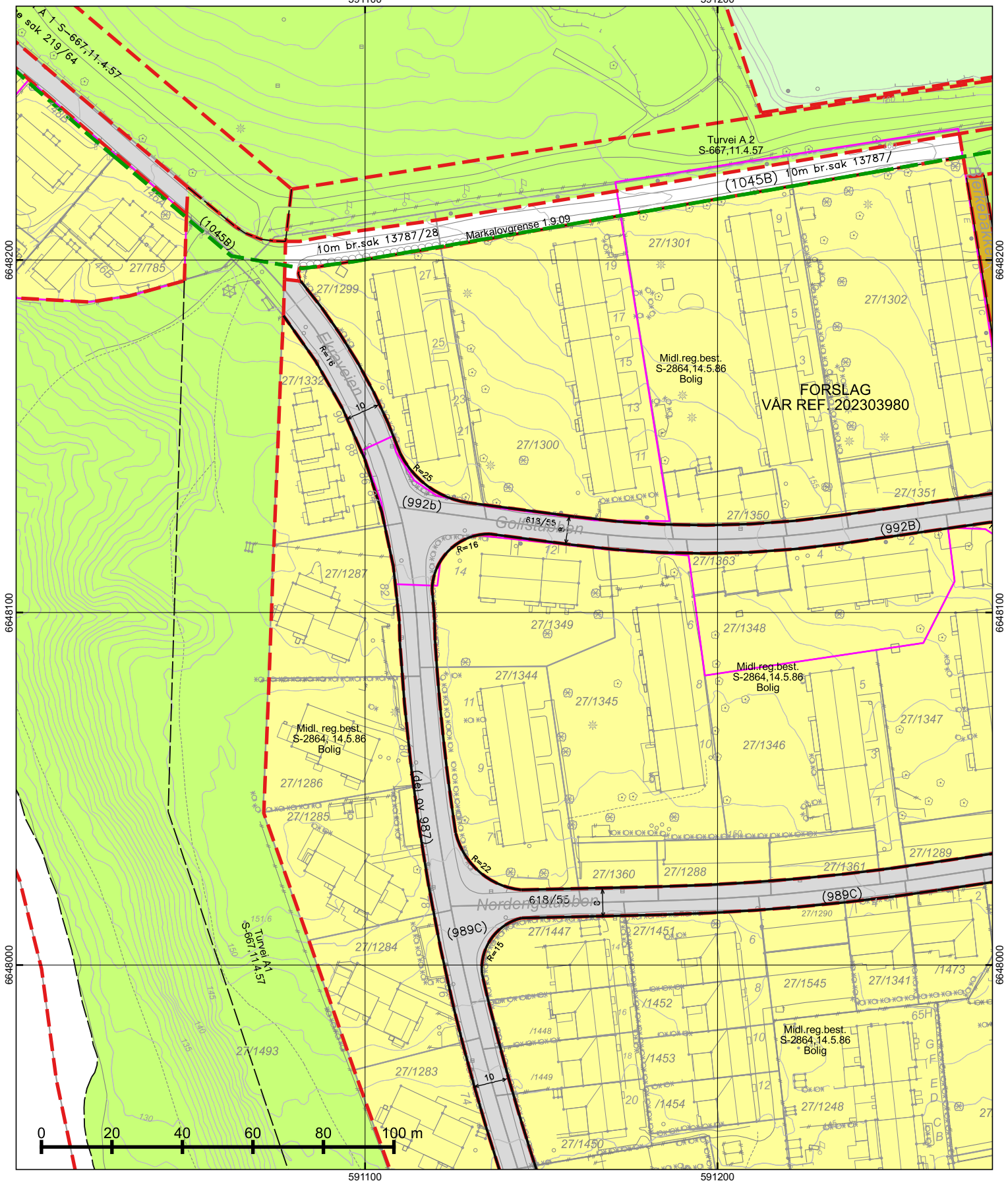
### Info:

- I. Renée B. Backer ble gjenvalgt som kritisk revisor.
- II. Det henges opp nye vaskelister i begge oppganger til Golfstubben 12 og 14 fra og med juni 2024 og felles vaskeutstyr anskaffes.

  
Erlend Myrnes

*Karina Halvorsen*  
Karina Halvorsen

*Andreas Waalторp*  
Andreas Waalторp



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 24.10.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

### Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135726/ 86500557

Adresse: GOLFSTUBBEN 12

Gnr/Bnr: 27/1349

Deres ref.: 12943/  
WM264\_13\_3001594


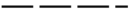


Kommentar:



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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	615 - Golfbane

	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Markagrense
--	-------------

591100

591200



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.10.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



### Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135726/ 86500557

Adresse: GOLFSTUBBEN 12

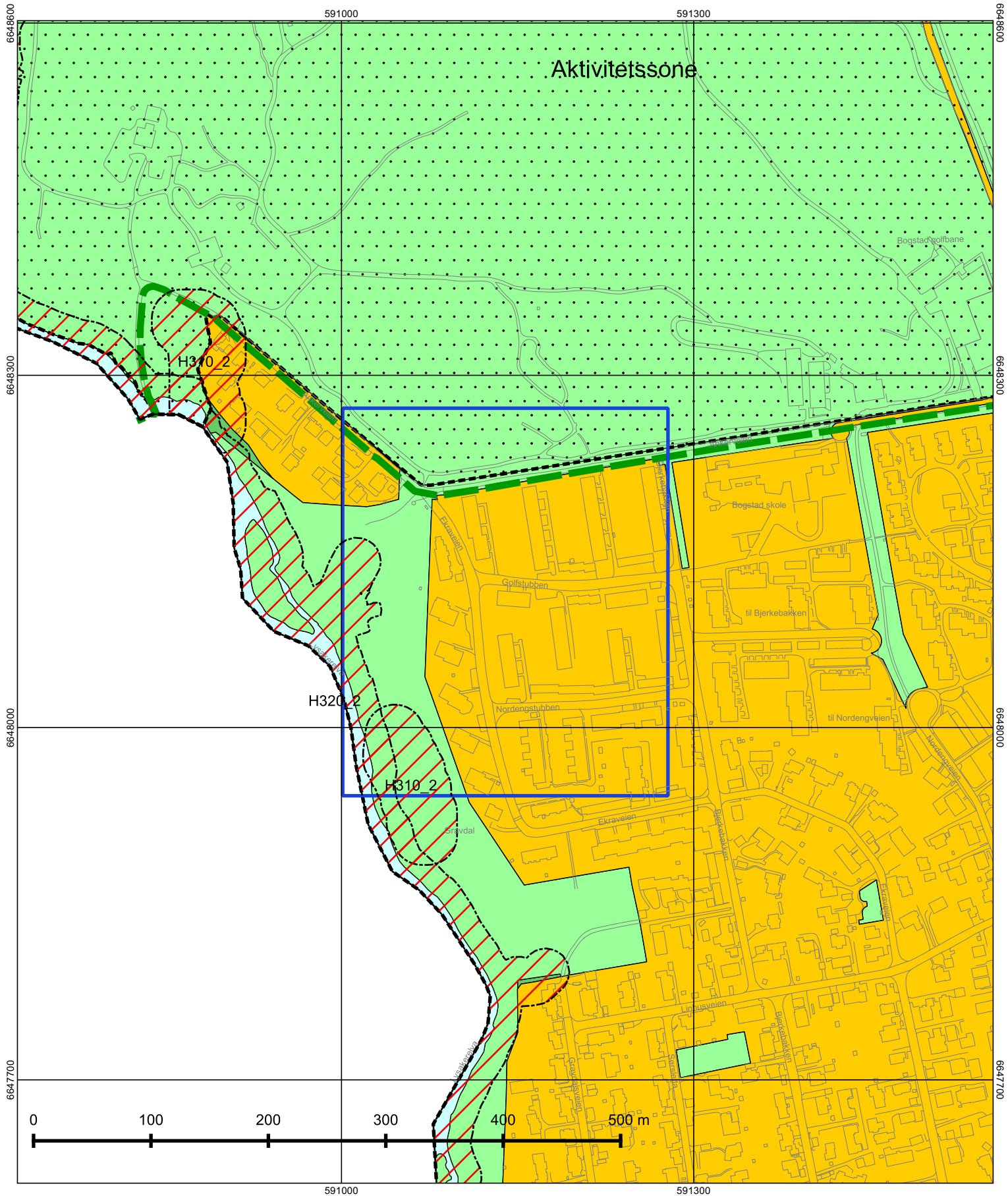
Gnr/Bnr: 27/1349

Deres ref.: 12943/

WM264\_13\_3001594

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.10.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 135726/86500557  
 Deres ref.: 12943/ WM264\_13\_3001594

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





# Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810\_2 - Krav om felles planlegging

H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310\_1 - Kvikkleire

H310\_2 - Steinsprang

H320\_1 - Stormflo

H320\_2 - Elveflom

H390 - Deponi



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen  
GOLFSTUBBEN 12

Dato: 24.10.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86500557  
8128944

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1349

---

Vi viser til bestilling av 20241024 for GOLFSTUBBEN 12.

## **GNR. 27 BNR. 1349**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.11.1961.

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

**2240 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



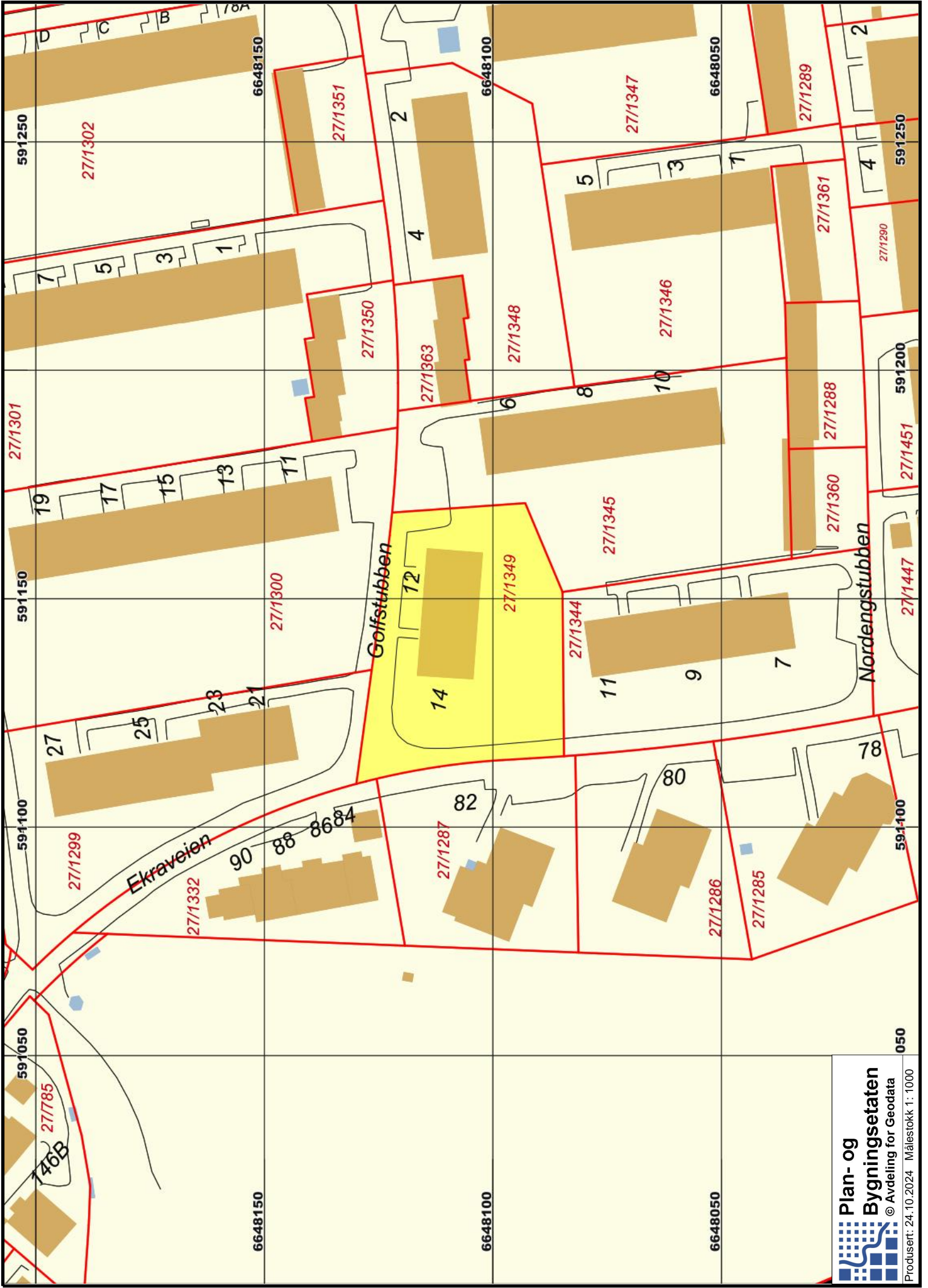
### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

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



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3279972/anrttydqm>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# KORT OM OSS



## Petter A.P. Jordbakke

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 20 04 88

[pj@eie.no](mailto:pj@eie.no)

EIE Røa, Skøyen & Ullern

# Premium rådgivning

**EIE Røa, Skøyen & Ullern** er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlerestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)