Mikkel Revs vei 2, 0688 OSLO



PROPR.NO

Selger
Kasper Jakobsen
45492106

Prisantydning
3 600 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 145 Bnr. 54 Snr. 13

Lys og lun nyoppusset 2-roms med stor terrasse - lave felleskostnader og ingen fellesgjeld

PRISANTYDNING
kr 3 600 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 062 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
34kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
15 461kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1966



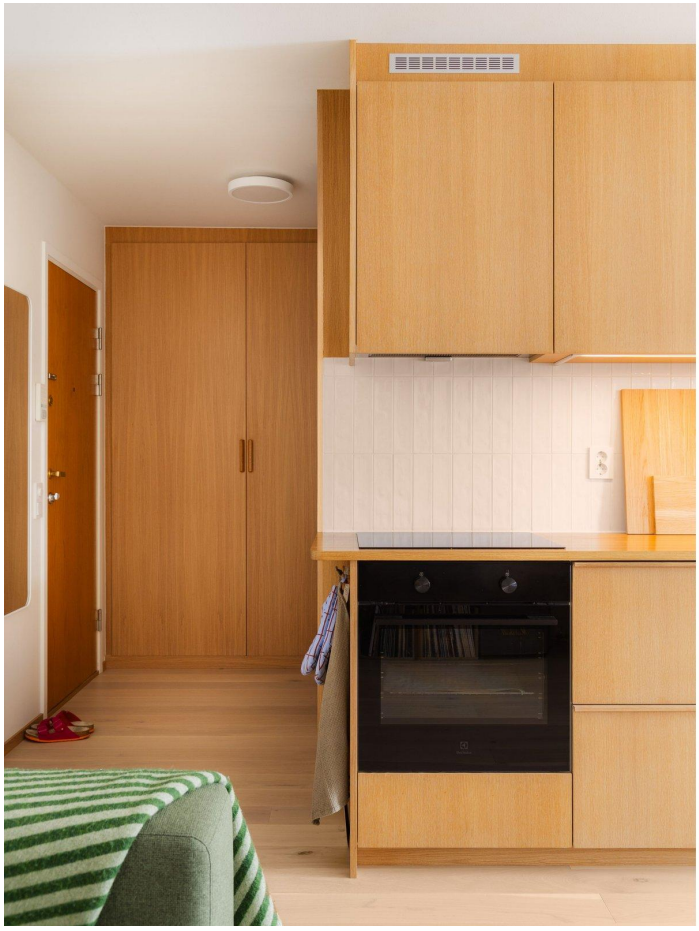
Velkommen til Mikkel Revs vei 2, en lys og lun leilighet med høy standard.



Leiligheten ble pusset opp i 2025 med høyt fokus på materialkvalitet og gjennomgående løsninger.



Kjøkken med håndlagde fronter i eikefinér, og benkeplate i solid heltre eik.





Håndtak i heltre eik, i tillegg til push-open i alle skuffer.



Lyst spiseområde med god plass. Vinduene er listefrie.





Vask og blandebatteri i stål. Terrassedøren kan låses med nøkkel fra utsiden.



Her har dere plass til både venner og familie.



Praktisk løsning med kjøkken og stue gir bedre plass.



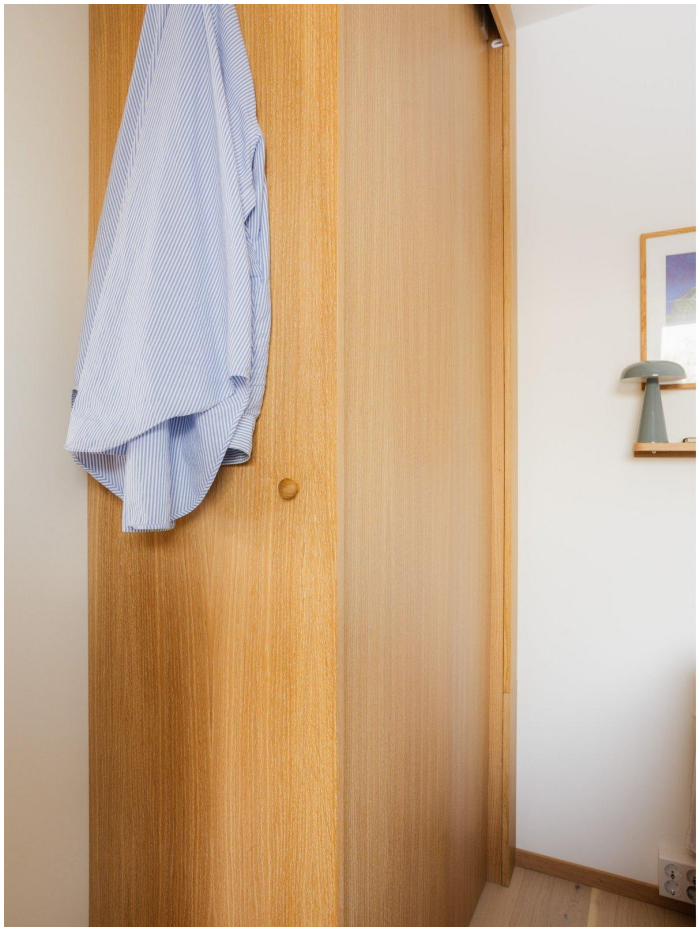




Skyvedør til soverommet gir god plass, og samtidig muligheten til å trekke seg tilbake.



På soverommet får dere fint plass til en 140 cm seng.





Skyvedørsgarderobe på soverom i eikefinér. Samme materiale finner vi også i alle vinduskarmer.



God plass til lagring av sko, yttertøy og andre ting i gang.





Praktisk løsning med vaskemaskin integrert i skap med oppbevaring over.



Entré til bad.





Flislagt bad med ny innredning. Varmekabler i gulv gjør badet godt og varmt.



Stor terrasse på hele 12 kvm med god plass til både bord og plantekasse. Døren kan låses fra utsiden.



Leiligheten ligger usjenert til på hjørnet.



Gratis parkering på fremsiden av bygget. Garasjeplass kan leies for 500 kr i måneden.



Hovedinngang til bygget.



Bussholdeplass grenser til tomten. Her kommer du deg enkelt til knutepunkter som Helsfyr.


Gyldig billett kreves om bord
A valid ticket is required on board
Retning sentrum
Direction city centre
Hasle
Hadeland
Hadeland
Hadeland



Svært kort vei til fantastiske og ville Østmarka. Her har du milevis med turstier om sommeren.



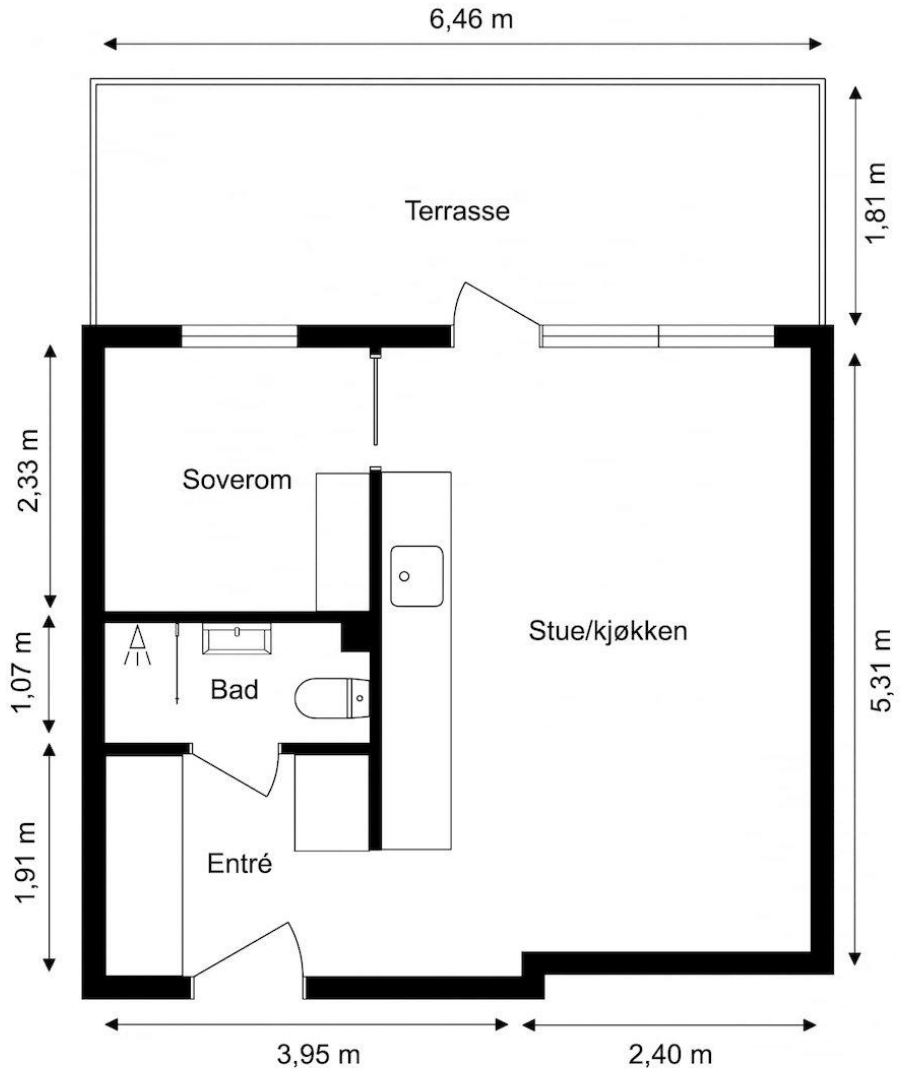
Og flotte skiløyper om vinteren.



Sommerbilde fra terrasen



Sommerbilde fra terrasen



Plantegningen er en forenklet og ikke-målsatt illustrasjon.
Det kan forekomme avvik mellom tegningen og faktisk planløsning.

Om boligen

Velkommen til en strøken, lys og lun leilighet! Boligen er nyoppusset i 2025 med fokus på smarte løsninger, høy materialkvalitet og maksimal utnyttelse av plassen. Her kan du flytte rett inn.

Dette er en perfekt førstegangsleilighet eller pendlerbolig for deg som setter pris på design og funksjonalitet. Leiligheten byr på en lys og åpen stue-kjøkken-løsning, et separat soverom, delikat bad og imponerende mye lagringsplass med plassbygde skap. Prikken over i-en er den store, overbygde terrassen som fungerer som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Kort fortalt:
Nyoppusset i 2025: Høy standard og moderne overflater med eik som gjennomgående materiale. Dette finner vi i gulv, fronter, dekkplater, vinduskarmer, lister og i andre detaljer. Gulvvarme i stue, gang og bad.

Smart planløsning: 2-roms på 34 kvm som føles romslig.

Stor terrasse: Solrik vestvendt uteplass på hele 12 kvm med god plass til spisebord, planter og utekjøkken.

Skreddersydd oppbevaring: Plassbygde skap fra gulv til tak i eikefinér, med integrert vaskemaskin i gang.

Moderne kjøkken: Stilrent kjøkken i eikefinér med integrerte hvitevarer.

Separat soverom: Eget rom med plass til dobbeltseng og skyvedørsgarderobe.

Bad: Flislagt bad med gulvvarme og ny innredning fra 2025.

Bod: Praktisk og stor bod på 6 kvm for ekstra lagring.

Beliggenhet

Tett på Østmarka og flotte områder for friluftsliv, naturopplevelser og trening. Det er busstopp inntil tomten, og ca 3 minutters gange til T-bane.

Annet

Ingen forkjøpsrett. Lave fellesutgifter og ingen fellesgjeld. Varmtvann, internett og TV inkludert i felleskostnadene. Mulighet for rask overtakelse. Gode parkeringsmuligheter på felles parkeringsplass foran bygget. Garasjeplass kan leies for 500 kr i måneden. Tilgang på fellesvaskeri og sykkelbod.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
90 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

101 990 kr (Omkostninger totalt)

---

3 701 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til

prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Mikkel Revs vei 2, 0688 OSLO

OSLO kommune

gnr. 145, bnr. 54, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 07.01.2026 **Rapportdato:** 14.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22624-1010 **Referansenummer:** RR5905

Foretak: We Consult AS

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

We Consult

Rapportansvarlig

Simen Thorp

Uavhengig Takstingeniør

simen_thorp@hotmail.com

413 51 267

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygning i mur-/betongkonstruksjon oppført over flere etasjer. Yttervegger er hovedsakelig utført i tegl/mur. Vinduer i rammer av tre med 2- lags isolerglass.

Bygningen har flatt tak, tekket med takpapp. Taket er ikke besiktiget.

Inngangsparti er etablert på bakkeplan med overbygget løsning og glassfelt. Felles adkomst til trapperom via hovedinngang.

Leilighet i 2. underetasje med entre, stue, kjøkken og soverom. Disponerer en ekstern bod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

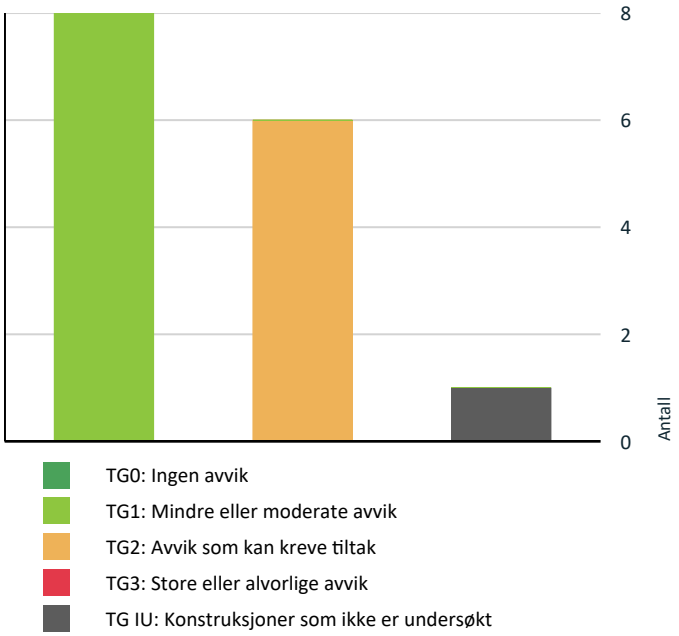
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer, datert 2005.

Det er utført visuell kontroll fra tilgjengelige flater, samt stikkprøvevis funksjonsprøving ved åpning og lukking av enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduer har teknisk levetid på ca 40 år. Vinduene har en alder som tilsier nedsatt funksjon og forventet levetid er overgått halvparten av forventet levetid. Krever oppfølgning med jevnlig tilsyn.

TG 1 Dører

Brannsertifisert entredør med sikkerhetslås.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er utført i trekonstruksjon med terrassebord lagt på bjelkelag. Konstruksjonen er etablert direkte på underlag og fremstår som en marknær løsning. Det er etablert levegger/skjermvegger i treverk. Terrassen har trinnforbindelse mot inngangsparti og utgang fra bolig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger og himling i malte overflater. Parkett på gulvet. Glatte malte dører.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Det er gjort målinger per 2 meter med laser. Det er målt 5 mm høydeforskjell på hele gulvet.

Himlingshøyder:
Det er målt 2,24 m på badet og 2,45 i stuekjøkken og soverom.

VÅTROM

2. UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2000 (eiers opplysning) med flislagte gulv- og veggoverflater. Himling er utført med malt platekledning. Rommet er innredet med dusjløsning med glassvegger, gulvstående toalett og vegghengt servant. Speil med integrert belysning. Avløp i plast. Vanninstallasjoner i synlige rør i metall og rør-i-rør-løsning med fordelerstokk plassert i tilstøtende innredning. Mekanisk avtrekk via ventil i himling. Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon grunnet vegg i betong.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte gulv- og veggoverflater. Himling er utført med malt platekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er observert mindre riss i flis ved toalett. Usikker årsak. Utbring anbefales.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt/membran i duk/plast fra 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Avløp i plast. Vanninstallasjoner i synlige rør i metall og rør-i-rør-løsning med fordelerstokk plassert i tilstøtende innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Fordelerstokk for rør-i-rør-systemet har ikke etablert mulighet for avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Lekkasjesikring bør etableres.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

2. UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gjort hulltakning grunnet vegg i betong.

KJØKKEN

2. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2025 med åpen løsning mot stue. Innredning med glatte fronter i treutførelse og benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Integrert platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har overskap og underskap. Benkebelysning montert under overskap. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Kullfilterventilator integrert i overskap med utkast i samme rom. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast i benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert trykkslag i rørene. Røranlegget består av rør-i-rør-system som er tilkoblet eldre kobberrør. Forholdet indikerer kombinasjon av nytt og eldre rørsystem. Trykkslag kan medføre økt belastning på rør og koblinger over tid. TG2 satt for å belyse risiko.

2. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilterventilator med utkast i samme rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan medføre til større fuktbelasting på innerluften. Eksternt avtrekk anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu og friskluftventil på yttervegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannrør og avløpsrør i plast tilknyttet vaskemaskin i innleding i entre.
Det er montert waterguard.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer i felles gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Beskrivelse fra elektriker:
   Alle stikk, bryter og lamper i leilighet er skiftet til nye. Ny kabling i hele leilighet, spart noen kabler noen sted, som er i god stand. Kunder har levert lamper selv, montasje fra elektrofirman. Ledlist under kjøkkenskap er levert fra elektrofirman.
   Komfyrvakt montert, beskrivelse er plassert i eltavle.
   Smarthjem-system for lysstyring type 'Plejd' installert i leilighet. Kunde er informert med funksjon og fått eierkode for app, til system.

   Eltavle:
   Montasje av ny DIN-skinne og helt nytt sikringsdel etablert. Blinddeksel montert over gamle sted. Jordfeilsautomater til alle kurser.
   Overspenningsvern montert. El-tavle er korrekt jordet. Ny kursfortegnelse.
   Fullstendig sluttkontroll utført, alle resultater er godkjente. Dokumentet 'Rapport fra sluttkontroll' med samme dato, skal følgje denne
   samsvarserklæring.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

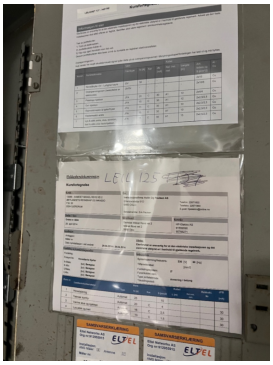
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring for varmekabler på badet (utført etter 1999). Dokumentasjon iht. gjeldende forskrifter (FEK / NEK 400) mangler.

Generell kommentar

Det er utført arbeider gjort av elektriker tilknyttet oppussing av leiligheten 2025. Det fremligger samsvarerklæring på arbeidet.



Kursfortegnelse



Sikringsskap

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

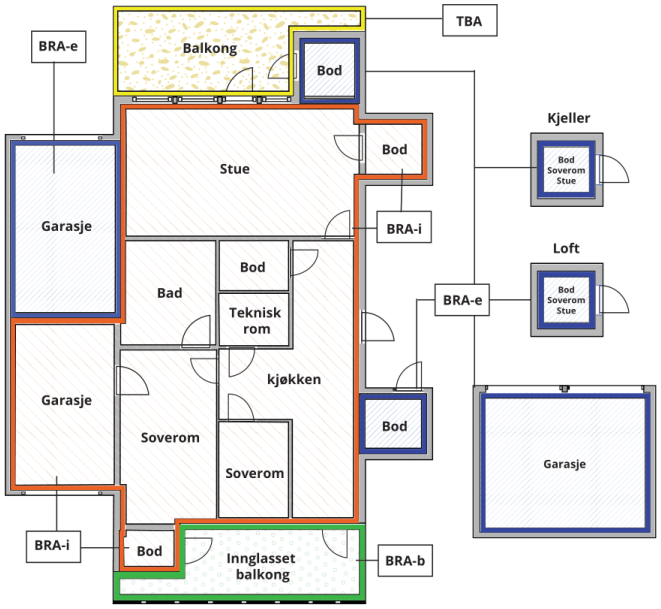
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. underetasje	34			34	12
Kjeller		6		6	
SUM	**34**	**6**			**12**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. underetasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Simen Thorp	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	145	54		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mikkel Revs vei 2

Hjemmelshaver
Jakobsen Kasper

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Egenerklæring

Mikkel Revs vei 2, 0688 OSLO

14 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mikkel Revs vei 2	Mikkel Revs vei 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

15.10.2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 15.10.2024.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Jakobsen, Kasper

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Oppussing av bad

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av ny servant, blandebatteri og servantskap, nye dusjdører, fjerning av gammel silikonfug og legging av ny. Erstattet noen fliser med smøremembran under. Nytt toalett med ny plassering, opplegg for vaskemaskin i gang og nye rør i forbindelse med dette.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mister NO bygg AS og Rørleggermester Kapetanis

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montering av ny balkongdør.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Utdrag fra innkalling til årsmøte 2025:

Selve Mikkel Revs vei har blitt hevet grunnet gjentagende asfaltering gjennom mange år. Dette fører nå til at overvann har begynt å renne over fortau og ned mot sameiet.
Dette førte i fjor til at vaktmesterbod hadde noe vanninntrenging.
Styreleder har vært i kontakt med BYM og VAV med negativt hell (dette vil påklages). Sameiet bør se på en løsning for å drive vannet vekk fra bygget slik at vanninntrenging stoppes.

Inngangspartiet ble asfaltert i løpet av 2025.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fra samsvarserklæring: Nytt elektrisk anlegg i leilighet. Alle stikk, bryter og lamper i leilighet er skiftet til nye. Ny kabling i hele leilighet, spart noen kabler noen steder, som er i god stand. Kunder har levert lamper selv, montasje fra Elektrofirman. Led-list under kjøkkenskap er levert fra Elektrofirman. Komfyrvakt montert, beskrivelse er plassert i eltavle. Smarthjem-system for lysstyring type 'Plejd' installert i leilighet. Eltavle: Montasje av ny DIN-skinne og helt nytt sikringsdel etablert. Blinddeksel montert over gamle sted. Jordfeilsautomater til alle kurser. Overspenningsvern montert. El-tavle er korrekt jordet. Ny kursfortegnelse.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrofirman AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flyttet vann- og avløpsrør fra tidligere separat kjøkken ut til kombinert stue og kjøkken. Påkobling av blandebatteri og oppvaskmaskin.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skilly AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Enkelte små sprekker i sparkelskjøter mellom utforing mellom vindu/dør og vegg. Er nylig tettet, men kan oppstå igjen.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Tidvise observasjoner av skrukketroll i fellesområder, men ikke siste halvår. Aldri observert i leilighet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Lampe over spisebord følger ikke med boligen.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jakobsen, Kasper	**2026-01-14**

Identification

bankID Jakobsen, Kasper

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jakobsen, Kasper	14/01-2026 19:15:51	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET MIKKEL REVS VEI 2

Møtedato:	onsdag, 23. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Sameiet Mikkel Revs vei 2 sine lokaler

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Fredrik Simonsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Fredrik Simonsen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Torill Grundstrøm foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 seksjonseiere
31 fullmakter
Totalt 39 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 42 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Truls Melleberg ble valgt som styreleder for to år, enstemmig.

5.2. Valg av styremedlemmer

Fred Terje Melleberg ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.
Monica Holst ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

5.3. Valg av varamedlemmer

Torill Grunstrøm ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder	Truls Melleberg	På valg:	2027
Styremedlem	Fred Terje Melleberg	På valg:	2027
Styremedlem	Monica Holst	På valg:	2027
Varamedlem	Torill Grunstrøm	På valg:	2026

Vedtak: Godkjent, enstemmig

---

6. BALKONGVEGGER

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer

Vedtak:
Godkjent, enstemmig.

7. Ventilasjon og innemiljø

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer

Vedtak:
Godkjent, enstemmig

8. Drenering

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer

Vedtak:
Godkjent, enstemmig

9. Avfallshåndtering

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer

Vedtak:
Godkjent, enstemmig

Møte avsluttet klokken 18:51
Oslo

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Fredrik Simonsen	Torill Grunstrøm

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

24-04-2025 08:11:55 UTC

Undertegner

Dato

Fredrik Simonsen
fredrik@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

SAMEIET MIKKEL REVS VEI 2 971259019 Norge

Signert med E-signere

24-04-2025 09:21:01 UTC

Undertegner

Dato

Wenche Torill Melleberg Grundstrøm
Protokollvitne
wtmg1951@icloud.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 172.226.26.23

Propr.no
E-post: paal@propr.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Mikkel Revs Vei 2**

Megleropplysninger 02.01.2026
Vi viser til forespørsel av 31.12.25

Boligselskap:	Sameiet Mikkel Revs Vei 2
Organisasjonsnr:	971 259 019
Gnr./bnr:	145 / 54
Eier(e):	Kasper Jakobsen
Seksjons-/andelsnr:	13
Adresse:	Mikkel Revs vei 2, 0688 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/mikkelrevs2/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/mikkelrevs2/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring, avtalenr. SP2133891.6.2
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Sameiets parkeringsplasser får kun benyttes av beboerne og deres besøkende.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.712,- pr. md.
Kabel-TV	kr 350,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.062,- pr. md.

Felleskostnader inkluderer: Renovasjon, vann og avløp, tv, varmtvann og avsetning til vedlikeholdsfond.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:
Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Mikkel Revs vei 2
23. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Mikkel Revs vei 2

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	23.04.2025
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Sameiets lokaler i Mikkel Revs vei 2

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. BALKONGVEGGER
7. VENTILASJON OG INNEMILJØ
8. DRENERING
9. AVFALLSHÅNDTERING

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Truls Melleberg	På valg:	2025
Styremedlem	Fred Terje Melleberg	På valg:	2025
Styremedlem	Tron Erik Ferre	På valg:	2025
Varamedlem	Torill Grunstrøm	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/mikkelrevs2

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Boalliansen forvaltning AS

Revisor

Navn: Monge Revisjon

Forsikring

Forsikringsselskap: IF SKADEFORSIKRING NUF

Polisenummer: SP2133891.6.2

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 3 styremøter, hvor 4 saker har vært behandlet og
protokollert.

Antall styremøter:

- Fysiske møter: 3
- Telefonmøter: 8 – 25

Det har blitt utført rens av alle balkonggulvene i sameiet. Dette har ført til bedre drenering fra balkonggulvene.

Styret har i år fått noen naboklager. Vedrørende støy og/eller henslengte gjenstander. Disse har både blitt tatt direkte med beboer og/eller med huseier. Vi ser at direkte dialog med beboere i sameiet i de fleste tilfeller løser utfordringene som måtte være og er positivt for naboskapet.

-

Fremtidig vedlikeholdsarbeid

Styret tar seg av diverse vedlikeholdsarbeider i samråd med vaktmester.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP 2024

BankID Signing
Truls Melleberg
2025-03-05

BankID Signing
Terje Melleberg
2025-03-05

BankID Signing
Tron Erik Ferre
2025-03-09

Årsregnskap 2024
Sameiet Mikkel Revs Vei 2

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 971 259 019

BankID Signing
Truls Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Terje Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Tron Eirik Ferre
2025-03-09

RESULTATREGNSKAP

Sameiet Mikkel Revs Vei 2

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	**2 321 040**	**2 082 146**	**-2 234 000**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		1 887 680	1 724 097	-1 800 000
Innkrevd andel TV		373 912	304 677	-374 000
Innkrevd andel garasje		59 448	53 373	-60 000
Andre inntekter	2	**248 042**	**230 321**	**-66 000**
Spesielt offentlig tilskudd for tjenest		153 938	0	0
Annen driftsrelatert inntekt		2 788	155 277	0
Bodutleie		12 000	10 560	-12 000
Vaskeriinntekter		79 316	64 484	-54 000
Sum driftsinntekter		**2 569 082**	**2 312 467**	**-2 300 000**
Lønn og personalkostnader	3	**424 046**	**384 753**	**382 000**
Lønn til ansatte		281 794	255 451	250 000
Feriepenger		33 815	30 654	30 000
Feriepenger over 60 år		6 039	5 543	5 000
Styrehonorar		50 000	48 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		46 778	40 001	42 000
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		5 619	5 104	5 000
Driftskostnader	3	**1 791 622**	**1 527 215**	**1 573 000**
Elektrisitet		317 295	290 172	280 000
Renovasjonsavgift		150 696	138 268	165 000
Vann- og avløpsavgift		339 000	263 927	315 000
Renhold		171 080	72 480	75 000
Skadedyrarbeid		6 545	5 765	6 000
Leie maskiner		6 097	4 224	3 300
Driftsmateriale		8 091	4 477	0
Arbeidsklær og vernеutstyr		199	0	0
Honorar revisjon		8 531	8 125	10 000
Forretningsførerhonorar		113 450	103 776	110 000
Honorar for økonomisk rådgivning		0	1 231	5 000
Serviceavtaler		84 105	0	0
Kontorrekvisita		2 417	110	0
Data/EDB kostnad		210	6 238	8 000
Internett / TV		371 354	354 638	375 000
Porto		0	1 866	2 500
Drivstoff		2 056	720	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		8 540	0	0
Kontingent, fradragsberettiget		2 850	3 112	3 300
Forsikringspremie		182 482	164 379	203 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		0	3 200	3 000
Øres avrunding		0	280	0
Bank- og kortgebyr		6 791	6 941	0
Fakturagebyr		0	1 416	2 000
Andre kostnader		9 833	40 980	6 900
Tap på fordringer		0	50 890	0
Reparasjon og vedlikehold	4	**152 667**	**407 301**	**225 000**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		66 856	22 510	100 000
Drift/vedlikehold elektro		0	0	50 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		75 531	358 517	50 000
Drift/vedlikehold brannsikring		1 497	0	20 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg		6 086	26 274	5 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		2 698	0	0
Sum driftskostnader		**2 368 335**	**2 319 268**	**2 180 000**
Driftsresultat		**200 747**	**-6 801**	**-4 480 000**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt	5	**15 577**	**26 954**	**-40 000**
Renteinnekter bank		15 577	26 954	-40 000
Annen finansinntekt	5	**595**	**-3 709**	**0**
Andre finansinntekter		595	-3 709	0
Annen rentekostnad	5	**631**	**0**	**0**
Annen rentekostnad		631	0	0
Annen finanskostnad	5	**0**	**11 347**	**0**
Annen finanskostnad		0	11 347	0
Resultat av finansposter		**15 541**	**11 898**	**-40 000**
Resultat før skattekostnad		216 288	5 097	-4 520 000
Resultat		**216 288**	**5 097**	**-4 520 000**

BankID Signing
Truls Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Terje Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Tron Erik Ferre
2025-03-09

RESULTATREGNSKAP

Sameiet Mikkel Revs Vei 2

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Årsresultat		**216 288**	**5 097**	**-4 520 000**
Avsatt til annen egenkapital		**216 288**	**5 097**	**0**
Årsresultat		216 288	5 097	0
Sum overføringer		**216 288**	**5 097**	**0**

BankID Signing
Truls Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Terje Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Tron Erik Ferre
2025-03-09

BALANSE

Sameiet Mikkel Revs Vei 2

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	31 600	209 542
Andre kortsiktige fordringer	6	266 514	276 805
Sum fordringer		**298 113**	**486 347**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 285 492	1 085 820
Sum omløpsmidler		**1 583 605**	**1 572 167**
Sum eiendeler		**1 583 605**	**1 572 167**

BankID Signing Truls Melleberg 2025-03-05
BankID Signing Terje Melleberg 2025-03-05
BankID Signing Tron Erik Ferre 2025-03-09

BALANSE

Sameiet Mikkel Revs Vei 2

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	1 456 475	1 240 187
Sum opptjent egenkapital		**1 456 475**	**1 240 187**
Sum egenkapital		**1 456 475**	**1 240 187**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	24 335	65 360
Skyldig offentlige avgifter		23 738	21 601
Annen kortsiktig gjeld	9	79 058	245 020
Sum kortsiktig gjeld		**127 130**	**331 980**
Sum gjeld		**127 130**	**331 980**
Sum egenkapital og gjeld		**1 583 605**	**1 572 167**

Oslo, 04.03.2025
Styret i Sameiet Mikkel Revs Vei 2

Truls Melleberg	Fred Terje Melleberg	Tron Erik Ferre
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

BankID Signing
Truls Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Terje Melleberg
2025-03-05
BankID Signing
Tron Erik Ferre
2025-03-09

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.
Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder utleie bod og inntekter vaskeri, samt tilskudd fra Klima- og energiforbundet til solcelleanlegg.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

.
Sameiet betaler fast månedlig lønn til vaktmester. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2023/2024.

Honorar til revisor utgjør kr 8 531.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 152 667,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring, utvendig anlegg, ventilasjonsanlegg og vaskerianlegg.

BankID Signing Truls Melleberg 2025-03-05
BankID Signing Terje Melleberg 2025-03-05
BankID Signing Tron Erik Ferre 2025-03-09

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 16 172, mens rente- og finanskostnader utgjør kr [illegible]

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring, skadedyrarbeid, datakostnad og TV/internett som er betalt i 2024, men som vedrører 2025

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 285 492,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kontanter	3 000	3 000
Driftskonto Handelsbanken	999 171	292 694
Sparekonto Handelsbanken	272 123	779 924
Skattetrekkskonto	11 199	10 202
	1 285 492	1 085 820

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 1 456 475,- disponert for årets resultat 2024.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Inngående balanse	1 240 187	1 235 089
Fra årets resultat	216 288	5 097
Egenkapital hittil år	1 456 475	1 240 187

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

BankID Signing Truls Melleberg 2025-03-05
BankID Signing Terje Melleberg 2025-03-05
BankID Signing Tron Erik Ferre 2025-03-09

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 456 475 per 31.12.2024.

	2024	2023
Kortsiktige fordringer	31 600	209 542
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	266 514	276 805
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 285 492	1 085 820
Sum omløpsmidler	1 583 605	1 572 167
Leverandørgjeld	-24 335	-65 360
Skattetrekk og andre trekk	-10 992	-10 009
Skyldige offentlige avgifter	-12 746	-11 592
Annen kortsiktig gjeld	-79 058	-245 020
Disponible midler	1 456 475	1 240 187

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2024
Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2025.

AuditUs DA
Revision og Regnskap

Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017

Til Sameiermøtet i Sameiet Mikkel Revs Vei 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Jeg har revidert Sameiet Mikkel Revs Vei 2 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 216 288.
Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter min mening er

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

Grunnlag for konklusjonen
Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 19.03.2025

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 42 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Truls Melleberg stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Styremedlem for opptil 2 år er på valg
Styremedlem for opptil 2 år er på valg

5.3 Valg av 1 varamedlem

Varamedlem for opptil 2 år er på valg

6. Balkongvegger

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Reparasjon av rustne gulv, gjerder, og renovering av skilleveggene balkonger. Det er i dag plateslått vedlikeholdsfrie skillevegger på mange av balkongene i sameiet. På resterende balkonger er det i dag skillevegger i treverk i noe dårlig stand.
Vedtak

Forslag fra styret er å hente inn priser på blikkenslager og plateslå skillevegger.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer.

7.Ventilasjon og innemiljø

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret har fått en klage vedrørende dårlig avtrekk i ventilasjonsanlegget. Det har tidligere blitt sendt fellesmelding til alle seksjonseiere vedrørende avtrekksvifter.
Det anmodes om å bytte til kullfilter i viftene. Da spesielt ved oppussing av kjøkken.

Det er utført befaring og innhentet pris på rens av ventilasjonsanlegget.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer

8. Drenering

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Selve Mikkel Revs vei har blitt hevet grunnet gjentagende asfaltering gjennom mange år. Dette fører nå til at overvann har begynt å renne over fortau og ned mot sameiet.

Dette førte i fjor til at vaktmesterbod hadde noe vanninntrenging. Styreleder har vært i kontakt med BYM og VAV med negativt hell (dette vil påklages). Sameiet bør se på en løsning for å drive vannet vekk fra bygget slik at vanninntrenging stoppes.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer.

9. Avfallshåndtering

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi har fortsatt utfordringer med at beboere ikke overholder sortering av avfall. Det blir henslengt elektronikk, gamle møbler, tepper og annet avfall utenfor avfallscontainere.

Styrets forslag til vedtak: Innføre et botsystem, video-overvåkning, annet avfallssystem. Her er styret og vaktmester åpne for forslag.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret bør få fullmakt til å innhente tilbud og utføre eventuelle utbedringer.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

HUSORDENSREGLER

for

Sameiet Mikkel Revs vei 2

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

YTRE FORHOLD

§ 1

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. All søppel skal pakkes godt inn før det legges i søppelkassene.
Søppelkassene er kun for husholdningsavfall. Opprydding ved flytting skal avfallet fjernes på egen hand, søppelkassene får ikke benyttes til dette.

Aviser, papir, melkekartonger o.l. skal kastes i egen blå container på parkeringsplassen.

Ryddecontainer som plasseres på parkeringsplassen en til to ganger i året er kun for opprydding i boder. Ingen husholdningsavfall får kastes i denne.

§ 2

Det er ikke tillatt å legge ut avfall, brød, e.l. til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Vern tomteområdets vekster og beplantning, påse at barn gjør det samme, og at de retter seg etter vaktmesterens anvisninger. Det er forbudt å bryte grener av busker og trær på området.

§ 3

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt.

§ 4

Det er ikke tillatt å benytte vinduer til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeganger og vinduer er forbudt. Fyrstikker, sigarettstumper o.l. må ikke kastes fra vinduet. Sykler, barnevogner o.l. må ikke hensettes i trapp eller ganger. Biler må bare hensettes på dertil anviste steder, og i alle tilfelle slik at de ikke hindrer alminnelig passasje og trafikk. Dører til kjellere og fellesrom skal alltid holdes låst. Bruk av ild eller bart lys i kjeller er forbudt. Lys i trappeganger skal holdes slukket om dagen. Husk også alltid å slukke lyset i kjelleren etter at du har vært der. Etter kl. 22.00 skal inngangsdører holdes låst. Påse at vann- og kloakkrør i vintertiden ikke utsettes for frost ved at vinduer og dører forlates åpne.

§ 5

Sameiets parkeringsplass får kun benyttes av beboerne og deres besøkende. Parkering av kjøretøy, tilhengere o.l. over tid skal avtales med vaktmesteren for anvisning av plass. Uregistrerte kjøretøy parkert på plassen uten avtale med vaktmesteren vil bli fjernet av trafikksjefens etat.

§ 6

Lufting gjennom entrèdør er ikke tillatt, og vinduer i trappeganger skal holdes lukket. Finner noen det nødvendig å åpne vinduer i trappegang, er vedkommende ansvarlig for at de blir lukket igjen.

§ 7

Bad og kjøkken må benyttes slik at det ikke fører til lekkasjer eller annen skade på bygget eller andre leiligheter. Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i klosettet, og det er forbudt å bruke annet enn klosettpapir. Vannkraner bør ikke skrus helt opp, da dette skaper sjenerende støy i rørene. Skyll vasker og sluk med sodavann en gang i blant. Springer et rør skal leilighetens stoppekran på badet stenges omgående. Stoppekranen skal være lett tilgjengelig og beboeren kjent med hvor den finnes. Er bruddet før stoppekranen må vaktmesteren kontaktes omgående. Skader som oppstår som ikke beboeren selv kan utbedre, skal straks meldes til vaktmesteren. Varmt vann må ikke brukes unødig. Vaktmesteren er behjelpelig med oppstaking av vasker, klosetter og sluk og pakking av kraner og klosetter. Utgiftene hermed betales av beboeren etter vaktmesterens tariff. Hvis et klosett suser, og det ikke kan repareres med en gang, må kranen av hensyn til naboene stenges og bare åpnes hver gang klosettet skal benyttes. Oppstår det during i en vannkran, skal ikke denne benyttes før skaden er utbedret.

Henvendelse til vaktmesteren skal skje i tiden fra kl. 16. til kl. 20.00, hvis det ikke gjelder noe særlig presserende.

Ved tilkopling til gårdens fellesantenneanlegg må det benyttes spesialstøpsel med skjermet innføring til apparatet. Utvendig antenne tillates ikke oppsatt.

§ 8

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene. Nødvendig ferdsel i trapper og ganger må skje så stille som mulig. Lydnivået i leilighetene må heller ikke være så høyt at det er til sjenanse for omgivelsene. Unødig smell ved lukking av entrèdør må unngås. Det må påses at barn ikke leker eller oppholder seg i trappeganger og korridorer. Vedvarende banking og bruk av sag eller elektrisk drill er kun tillatt hverdager inntil kl. 17.00, onsdager til 20.00. På lørdager må slik virksomhet ikke påbegynnes før kl. 09.00.

§ 9

Vaskeriet må kun benyttes på hverdager mellom kl. 07.00 og til kl. 21.00. Lørdager kan vaskeriet benyttes mellom kl. 09.00 og kl. 21.00.

§ 10

Fremleie av leiligheten skal meldes til forretningsfører.

§ 11

Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som bestemmelsene i husordenen. Oppslag som ønskes oppsatt på sameiets eiendom, kan anbringes på oppslagstavlen.

Oslo, 21. mars 1997

Erland Morud Eiendomsforvaltning A/S

VEDTEKTER
FOR SAMEIET MIKKEL REVS VEI 2

Vedtatt i årsmøte
Den 11. april 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Mikkel Revs vei 2, og har gårdsnummer 145 og bruksnummer 54 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.7.1975.

Sameiet består av 89 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 18.7.1975.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. **Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt

selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Stat og kommune kan til sammen erverve inntil ti prosent. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. **Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr i sameiet.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter leilighetenes størrelse.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold,

påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. **Sameiets plikt til å vedlikehold**e og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en

hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne

ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. **Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. **Saker årsmøtet skal behandle**

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. **Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. **Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. **Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. **Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. **Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. **Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. **Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha inntil fire medlemmer. Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. **Styremøter**
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. **Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert- eller registrert revisor.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 145, Bruksnummer 54, Seksjonsnummer 13 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.01.2026 kl. 16.09
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.01.2026 kl. 16.07

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2118533-1/200 19.10.2024 16:53 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 125 000
Omsetningstype: Fritt salg
JAKOBSEN KASPER
FØDT: 25.01.1994
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1962/8383-1/105 05.07.1962 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 145 BNR: 54

1966/1389-1/105 28.01.1966 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 145 BNR: 54

1967/3926-1/105 17.03.1967 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 145 BNR: 54

1968/19998-1/105 23.12.1968 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 145 BNR: 200
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 145 BNR: 201
vedr.atriumur m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 145 BNR: 54

1975/13477-3/105 18.07.1975 **ERKLÆRING/AVTALE**
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE OVERDRAGELSESSUM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/96138-1/200 04.02.2014 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2118534-1/200 19.10.2024 16:53 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 120 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1975/13477-2/105 18.07.1975 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 89 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

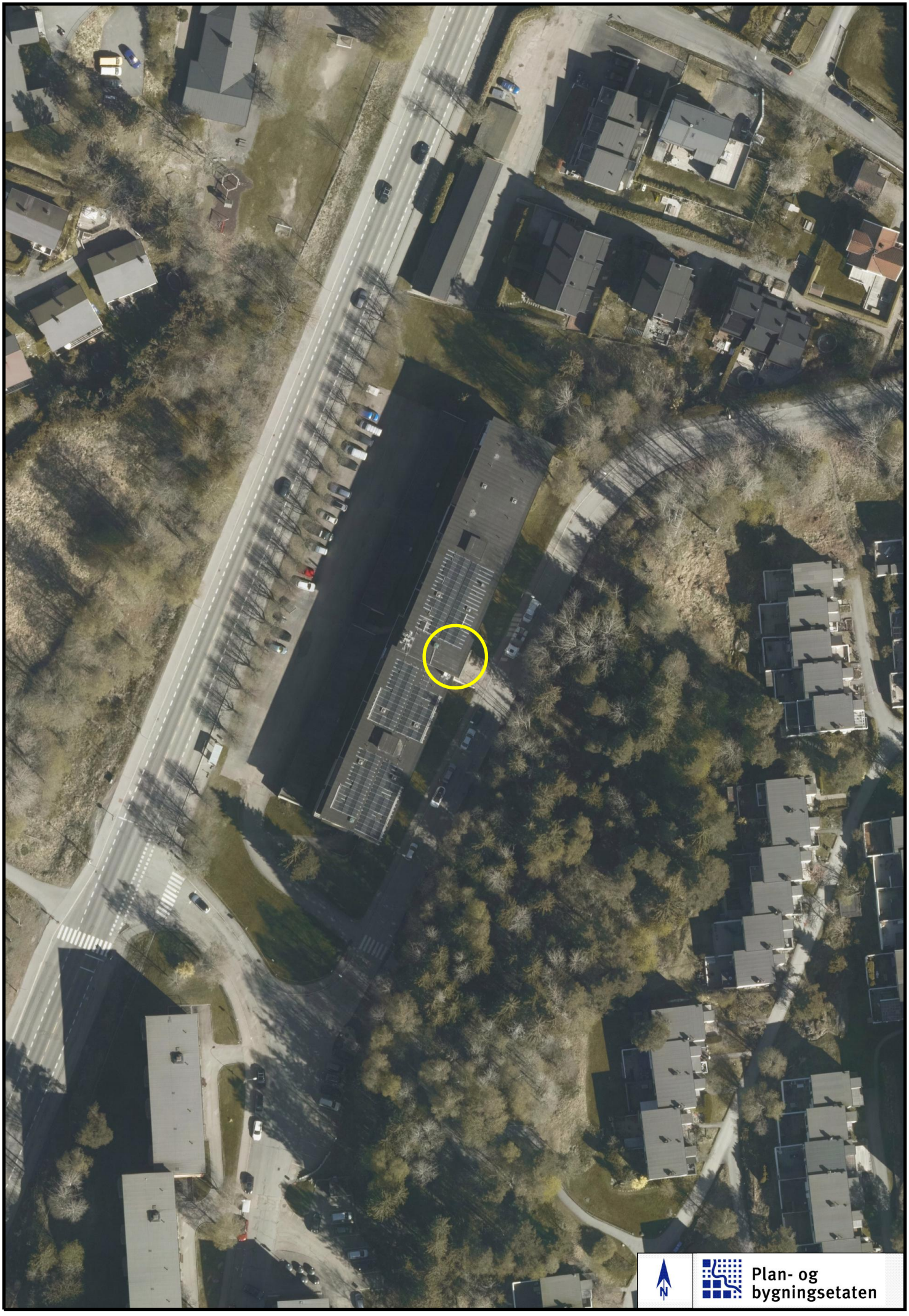
Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.



Mikkel Revs vei 2

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 31.12.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
MIKKEL REVS VEI 2

Dato: 31.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524345
8912625

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.145 BNR. 54

Vi viser til bestilling av 20251231 for MIKKEL REVS VEI 2.

GNR. 145 BNR. 54

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.06.1960.

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

15472 m²

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

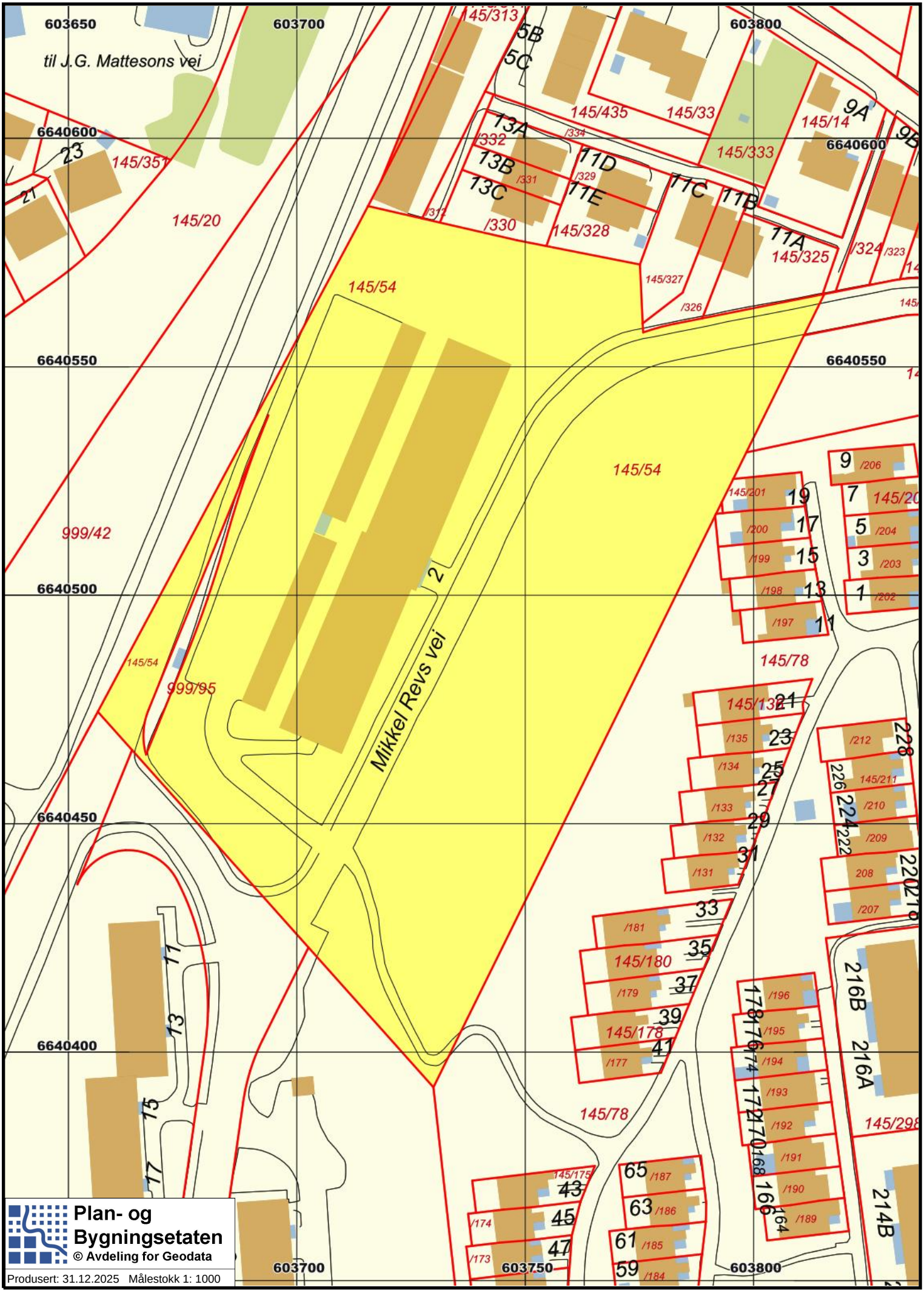
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 31.12.2025 Målestokk 1: 1000

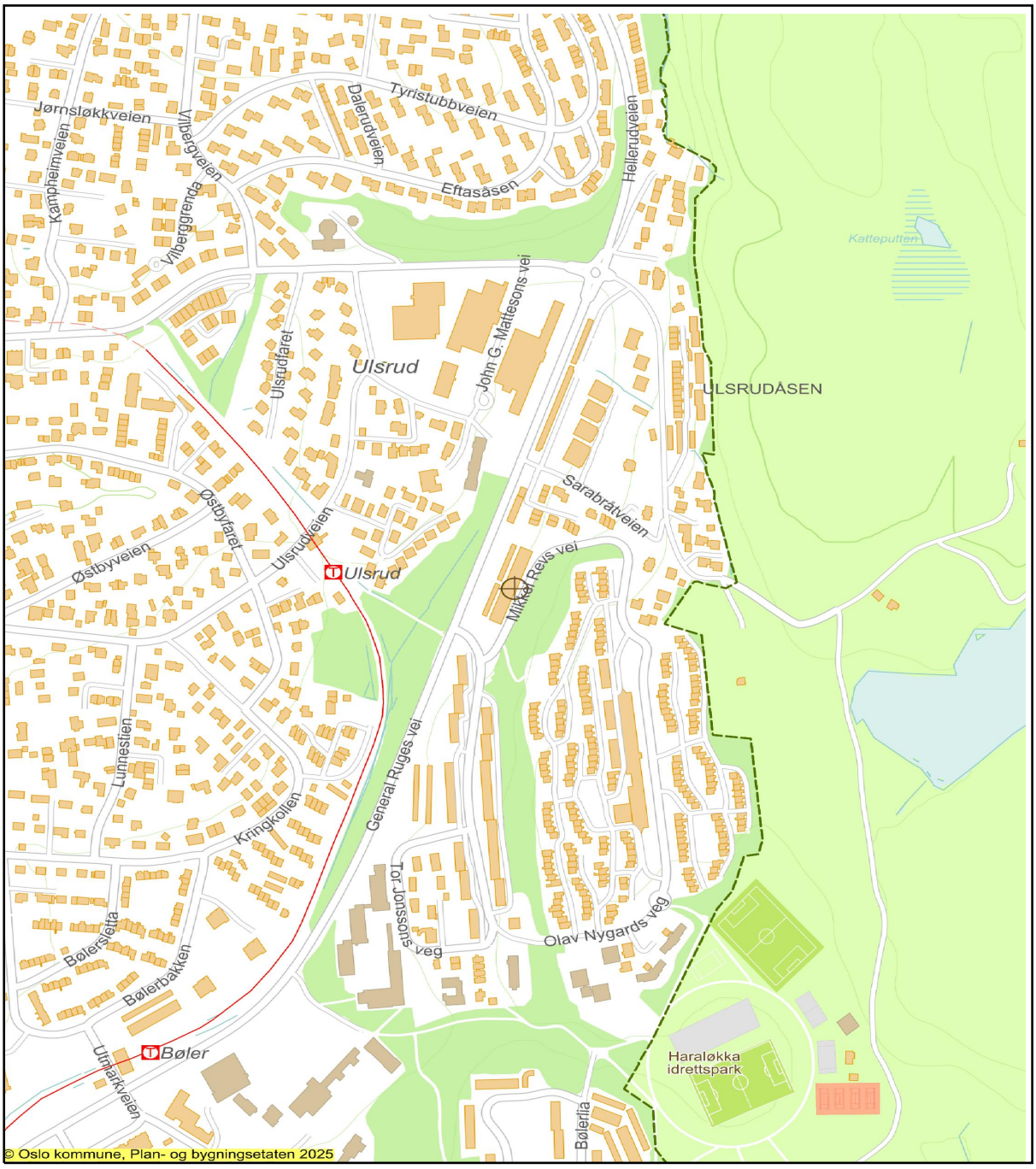
Oversiktskart

Adr.: Mikkel Revs vei 2

Gnr bnr : 145 / 54

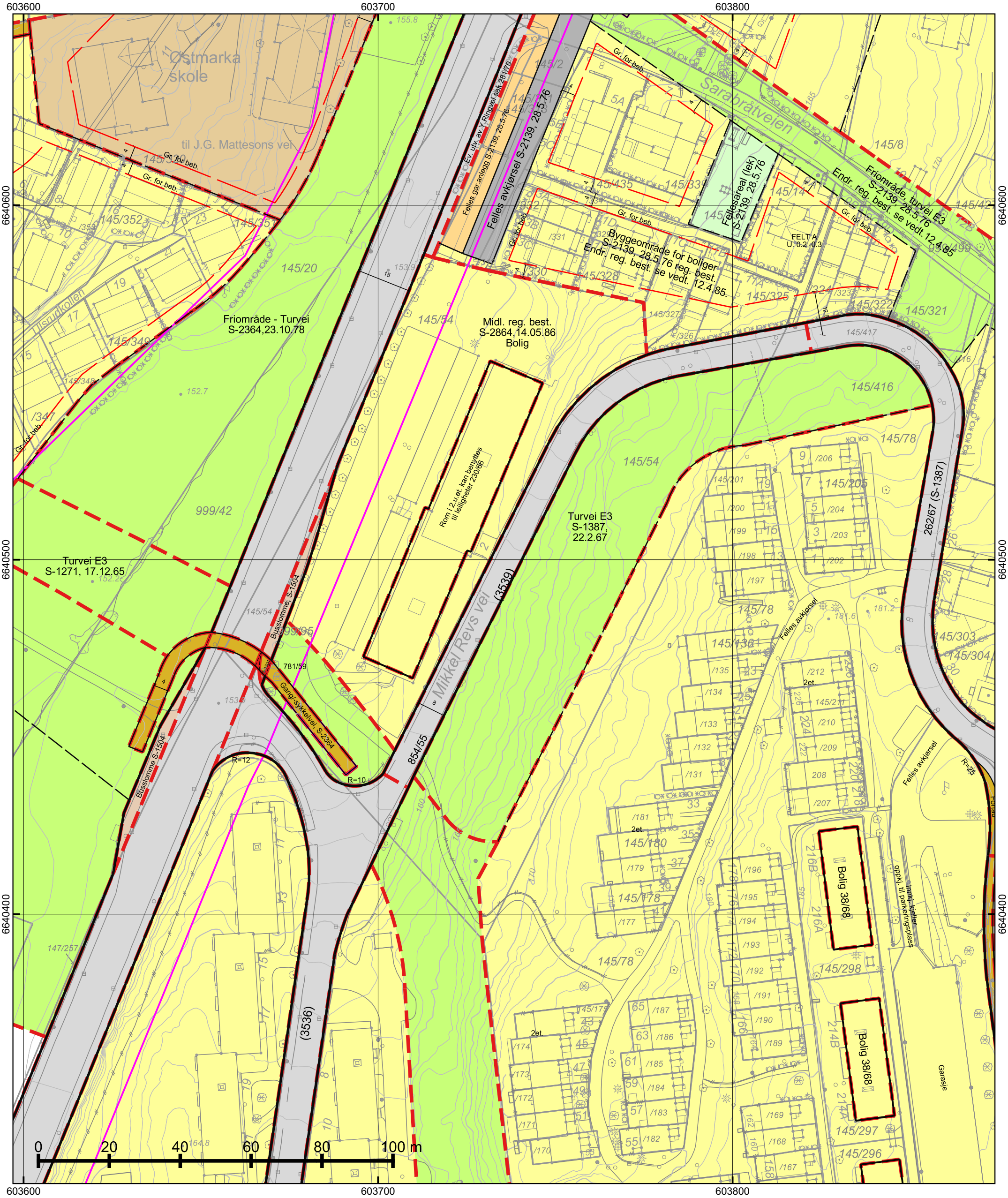
Bydel : ØSTENSJØ

Skolekrets (2020/2021): Bøler



Dato: 31.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

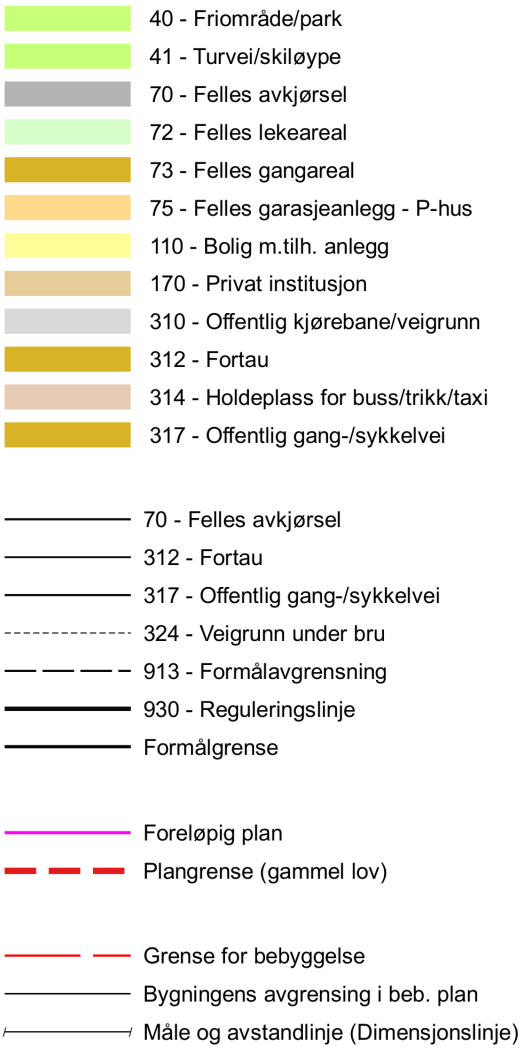
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

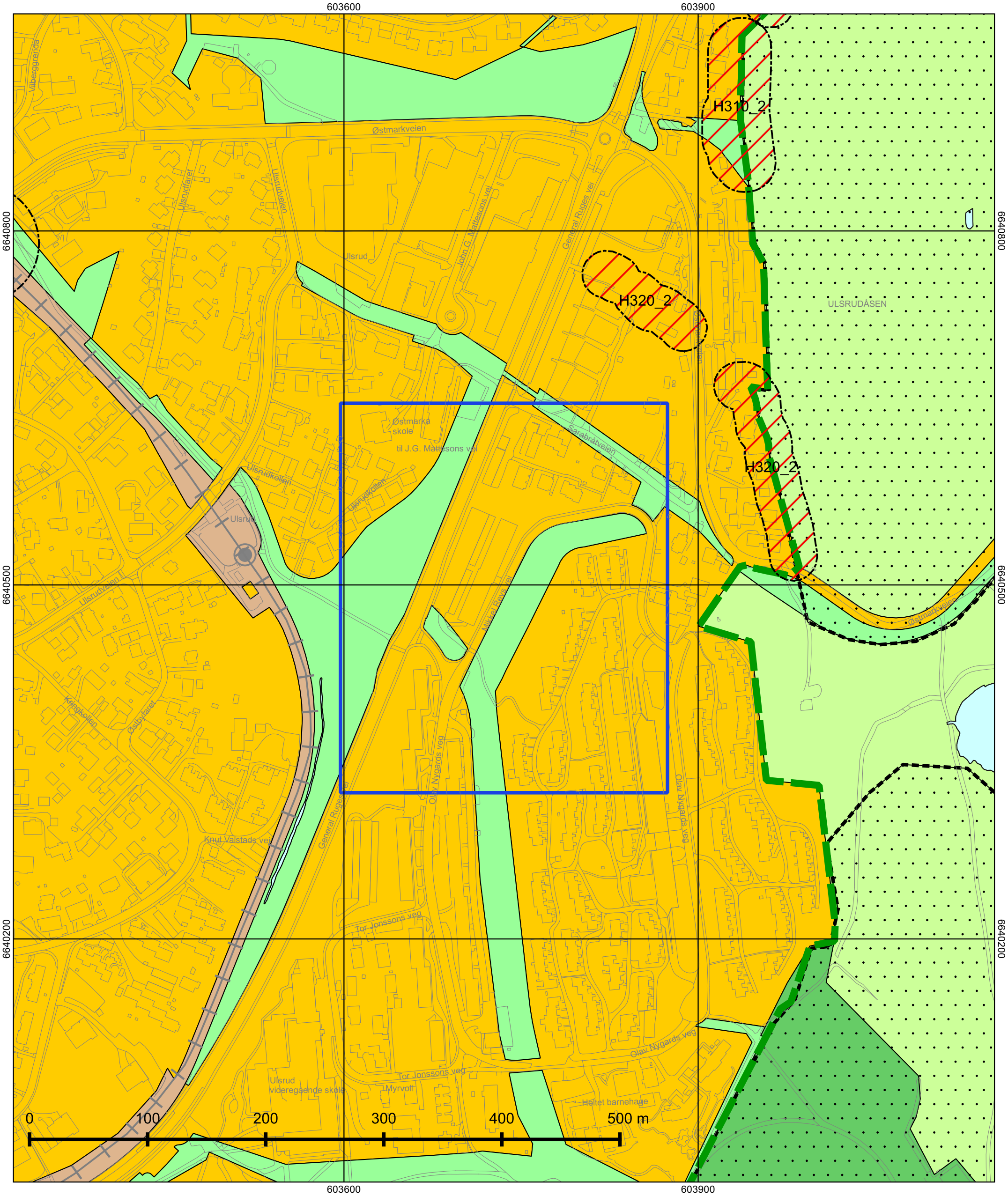
PlottID/Best.nr: 151187/ 86524345
Adresse: Mikkel Revs vei 2
Gnr/Bnr: 145/54
Deres ref.:
Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151187/86524345
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204953
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	05.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MIKKEL REVS VEI 2
Postadresse:	0688 OSLO
Matrikkel:	0301-145/54

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204953

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204953
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet Kjeller/Underetasje)
Dokumentene er kontrollert:	05.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MIKKEL REVS VEI 2
Postadresse:	0688 OSLO
Matrikkel:	0301-145/54

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204953

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

OVe/LEK

KOPI

Oslo, den 14.2.1973

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 145, bnr. 54, Mikkel Revs vei 2

Journalnr.
65/2882

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
10.10.69

Bygningens art
Hybellbokk

Byggherre
A/S Tveteråsen v/murm. Trygve Brudevold, Mikkel Revs vei 12, Oslo 6

Byggemelder
Ark. Ola-Petter Hjorth, Nedre Slottsgt.7, Oslo1

Ansvarshavende
Murm. Trygve Brudevold, Torggt. 8, 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

OVe

Overingeniör
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal 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.

Ski. C-15. 4000. ANDVORD. 2596/72. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Balkonger (62 stk.)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Mikkel Revs vei 2	Gnr.145, bnr.54	80/3696

Byggherre

Sameiet Mikkel Revs vei 2
v/Truls Fidsvold
Mikkel Revs vei 2

OSLO 6

Ansvarshavende

Tømmerm. Stein G. Guterud
Jørpen Løvlandsgt. 23 a

OSLO 5

SO/GS

Dato

27. mai 1983

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Svein Oddby
overingeniør

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

Ski. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasjer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Mikkel Revs vei	gnr. 145, bnr. 54,	66/261

Byggherre
A/S Tveteråsen
v/Erland Morud
Fr. Nansenspl. 9

Oslo 1

Ansvarshavende
Murm. Trygve Brudevold
Torggt. 8

Oslo 1

OV/gf
Dato
17. oktober 1969.

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

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

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

Skj. C-15. 6000. ANDVORD. 20944/69. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 23022009**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200201775-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Mikkel Revs vei 2

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

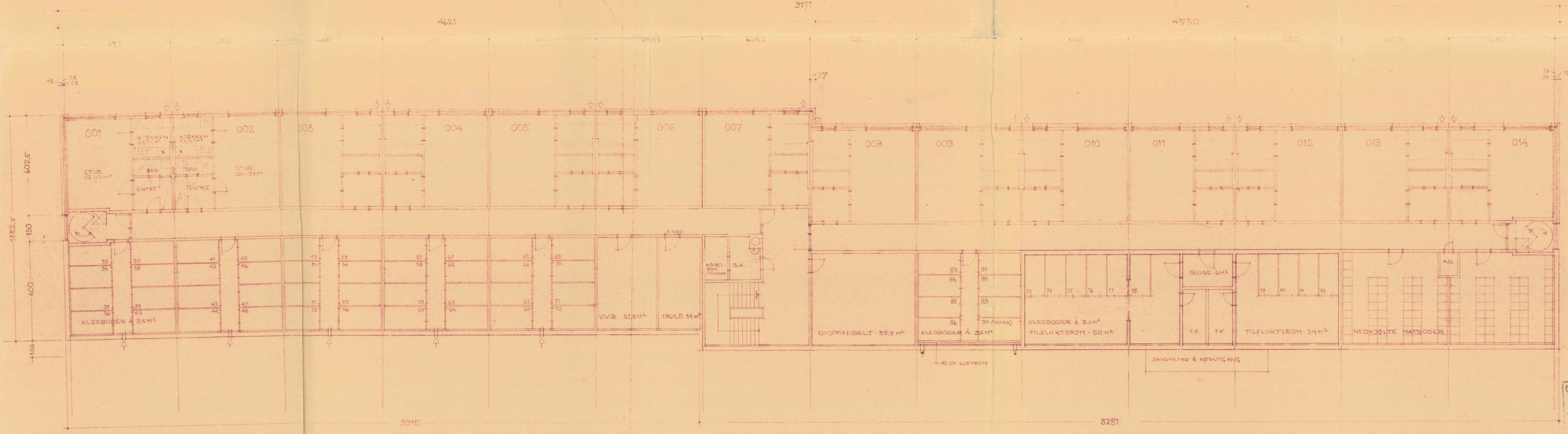
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
9 OKT. 1965

12

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 FEB 1966

KLESBODER 83–90 I DISP. 8-2-66
RETTET 10-1-66
RETTET 13-9-65
RETTET 7-10-65

MORM. TR. BRUDEVOLD	MÅL 1:100	OSLO 8-9-65
HYBELBLOKK T. PETERÅSEN	OLA PETER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. N. SKOTTSGT 7. 42 48 98	112
PLAN 1. UNDERETASJE		P. Arnesen

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.