

A photograph of a modern balcony with a white sofa, a wooden coffee table, and a view of a forest. The balcony has a white ceiling and a wooden railing. The background shows a dense forest of trees with yellow and green foliage under a blue sky.

aktiv.

Bjørnåsveien 19, 1272 OSLO

**Stor og gjennomgående 3-roms
selveierleil. 16 m² balkong. Utsikt.
Garasje. Heis. Varmtvann&fyring
ink.**



Eiendomsmegler MNEF

Christopher Lejonberg

Mobil 473 71 031

E-post christopher.lejonberg@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 850,-
Total ink omk.: Kr 3 998 850,-
Felleskostn.: Kr 5 653,-
Selger: Fjellviken AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 82/82 kvm
Tomtstr.: 3141.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 187, bnr. 331
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1110250074

Stor og gjennomgående 3-roms selveierleil. 16 m² balkong. Utsikt. Garasje. Heis.

Velkommen til en stor og gjennomgående 3-roms selveierleilighet i 2. etasje i Bjørnåsveien 19. Leiligheten ligger høyt og fritt, med flott utsyn og gode lysforhold. Den overbygde balkongen på 16 m² er nordvestvendt med ettermiddags- og kveldssol og fine siktlinjer. Boligen har separat kjøkken, stor stue, 2 gode soverom og moderne bad samt bod. I underetasjen er det 1 biloppstillingsplass og 1 bod i felles åpent garasjeanlegg. Store vinduer og rene overflater, noe modernisering kan påregnes. Felleskostnadene inkluderer bl a varmtvann og oppvarming samt tv og internett. Beliggende i et populært og familievennlig område med nærhet til barne- og ungdomsskole, barnehage, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	43
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	64
Budskjema	176

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 82 m² Entrè, bad, 2 soverom, bod, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

BRA-e: Gitterbod merket 12 i åpent garasjeanlegg.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte benevnelser)

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3141.4 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av opparbeidet felles tomteareal. Asfalterte interne gangstier mellom

byggene. Kort vei til butikker, skoler, barnehager. Grønliåsen og Østmarka med turterreng sommer og vinter.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Bjørndal, kjent for sitt rolige og familievennlige nærmiljø. Området er preget av lite trafikk, grønne omgivelser og nærhet til naturen, med marka som nærmeste nabo. Dette gir gode muligheter for friluftsliv året rundt, enten det gjelder turer i Grønliåsen, skigåing i lysløypa eller utforskning av Østmarkas omfattende turterreng.

Bjørndal byr på et bredt spekter av fritids- og idrettstilbud. I nærområdet finnes blant annet Bjørndal IF, Bjørndal Basketballklubb og KFUK-speideren. Idrettsanlegget på Bjørnholt er godt utstyrt med blant annet fotballbaner, kunstgress, skøyte- og ishockeybane, rulleskiløype, akebakke og terrengsykkelløype. Det er også tilbud om utlån av sportsutstyr, og mange organiserte aktiviteter for både barn og voksne gjennom året. I tillegg finnes det golfbane på Grønmo, ridesenter, svømmehall og flere populære badeplasser som Hvervenbukta, Bestemorstranda og Ingierstrand innen kort kjøreavstand.

Boligen har gangavstand til flere servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker som Coop Extra og Rema 1000. Større kjøpesentre som Senter Syd Mortensrud og Mortensrud Torg ligger også innen kort rekkevidde.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

For barnefamilier er det verdt å merke seg at boligen sogner til Seterbråten barneskole, som ligger i trygg gangavstand uten behov for å krysse trafikkerte veier. Ungdomstrinn og videregående opplæring tilbys ved Bjørnholt skole. Området har en høy andel barnefamilier, og det finnes et rikt aktivitetstilbud for barn og unge.

For mer informasjon om skoler, barnehager og fritidstilbud i området, se kommunens nettsider: bydel Søndre Nordstrand.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet er godt utbygd, med kort gangavstand til bussholdeplass i Mina Beiteplukks vei (linje 72). Det er også enkel tilgang til T-bane fra Mortensrud og tog fra Hauketo stasjon, hvor det også tilbys "drive & park". Togreisen til Oslo sentrum tar omtrent ti minutter.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen fremstår hovedsaklig i normalt god stand på befaringsdagen. (NB! kjøkkengulv samt et skrog må forventes utbedret)

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det er ikke funnet vesentlige avvik bortsett fra

alderssymptom/normal bruksslitasje. Tilstandsgrader er dels satt pga alder på bygningsmassen, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Leilighetsbygg i rekke. Elementbygg med fundamenter av betongkonstruksjoner.

Reisverk og takkonstruksjoner i tre. Leiligheten ligger i byggets 2.etg med adkomst via heis.

Vegger: Slette flater med tapet. Fliser på bad

Himling: Slette flater med tapet

Gulv: Parkett, fliser på baderom + entrè.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Kondens mellom ytre tak og indre tak.

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

Utbedring av lekkasje ytre/indre tak.

Innhold

BRA-i: Entrè, bad, 2 soverom, bod, stue og kjøkken

BRA-e: Gitterbod i åpent garasjeanlegg

1 biloppstillingsplass i felles åpent garasjeanlegg.

Standard

Kjøkken:

Kjøkken fra byggeår. Slette fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og keramisk platetopp. Fliser over benk. Mekanisk ventilator i veggskap. Innebygd stekeovn.

Merknader:

Kjøkken med diverse sår/hakk i enkelte fronter etter flere års bruk

Ny platetopp 2025

Det er påvist store skader i gulv, samt svelling i 1 stk skrog til benkeskapet etter en tidligere vannlekkasje

Bad:

Flislagte vegger og malte flater i himling. Innredning med vask, speil og veggsakp.

Dusjhjørne med faste profiler. Frittstående WC. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via ventilasjon via ventilasjonsanlegg.

Balkong:

Vestvendt veranda på 16 kvm med utgang fra stue i 2.etg. Overflate med terrassebord i tre.

Vinduer og dører:

Vinduer med karmen i plastmateriale hovedsakelig fra byggeår. 1 balkongdør med glass i stue 1 stk tett ytterdør med lyd-/brannklassifisering

VVS:

Vannrør i plast. Avløpsrør og sluk i plast.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert på boden.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad Overflate vegger og himling

Det er påvist riss i flisfuger, samt svertesopp i elastisk fugemasse i dusjsone. (Dette er et avvik ihht NS 3600:2018)

Bad Overflate gulv

Det er påvist avskaling i overflate på 1 stk flis i dusjsone.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon. (i overgangen TEK 07 til TEK 10 så var det svært varierende praksis ang dokumentasjon i byggeprosjekter)

Over halvparten av forventet levetid er oppnådd, men badet kan likevel ha mange år

igjen med god funksjon.

Andre rom

Vurderes på bakgrunn av enkelte sår/hakk i gulv utover normal bruksslitasje.

Forhold som har fått TG3:

Kjøkken

Settes på bakgrunn av vannskadet gulv.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Hvitevarene i leiligheten følger boligen. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Plass merket 203 følger leiligheten. Parkering i åpent felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6871200

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Fjernvarmeanlegg med radiatorer på vegg.

Det antas at det er varmekabler i badegulv. (Påvist 1 stk termostat på vegg)

Info strømforbruk

Vedlagt salgsoppgaven følger en oversikt over forbruk for Q1, 2, 3 og 4 for 2023.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre

økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 162 276

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 649 103

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

81/1465

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Fjernvarme kr. 830

Felleskostnader kr. 3 860

Kabel-TV og bredbånds-avgift kr. 543

Garasje plass nr. 2 (8012 - 1) kr. 240

Garasje plass (8011 - 12) kr. 180

Felleskostnadene inkluderer vedlikehold, eksterne tjenester, kabel-tv og bredbånd, forsikring, kommunale avgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 653

Andel fellesformue

Kr 14 408

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjørnåsveien 11-25

Organisasjonsnummer

912649792

Om sameiet

Styret informerer om konstruksjonsfeil i tak og prosessen videre:

Det er en konstruksjonsfeil i taket, som fører til lekkasje i tak for to av toppleilighetene. Dette må utbedres av boligsameiet, da taket er en del av felles bygningsmasse som sameiet er juridisk ansvarlig for. Det er satt i gang en juridisk prosess mot utbygger, for avklaring av hvem som må ta disse kostnadene.

Dette er uheldig for alle i sameiet, da både lekkasje og juridisk konflikt er lovpålagt å opplyse om ved salg av bolig i sameiet. I praksis vil alle leilighetene i sameiet kunne bli mindre verdt ved salg. Samtidig er det risiko for at kostnader tilknyttet utbedring vil øke jo lenger feil i tak står ubehandlet. Dette kan igjen medføre behov for at sameiet tar opp høyere lån, og at felleskostnader må øke mer, enn om det blir behandlet raskt.

Forslag til vedtak:

- 1) Styret vil få juridisk bistand til å sjekke om kravet mot utbygger står svakere, om sameiet selv utbedrer lekkasje / konstruksjonsfeil i påvente av juridisk avgjørelse.
- 2) Hvis det ikke er sannsynlig at det påvirker juridisk prosess, så skal styret sørge for raskest mulig utbedring av lekkasje / konstruksjonsfeil i taket, også om sameiet må ta kostnadene selv og finansiere dette med lån. Det vil da informeres om eventuelt økte felleskostnader.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

Utbedring av lekkasje inn i heishus (Dette er fortsatt pågående arbeid)

Utbedring av lekkasje/fukt problem tak. (Dette er fortsatt pågående arbeid) Det er tatt rettslige steg mot Selvaag da det er konkludert med konstruksjonsfeil fra sakkyndige.

2023:

Utbedring av lekkasje inn i heishus (Dette er fortsatt pågående arbeid)

Utbedring av lekkasje/fukt problem tak. (Dette er fortsatt pågående arbeid)

2022:

Utbedring av lekkasje/fukt problem tak.

Utbedring av rør fra tak og ned til avløp.

2021:

Utbedring av plassen for avfalls beholdere

Drenering av heihus

VAKTMESTER, RENHOLD:

Sameiet Bjørnåsveien 11-25 har inngått avtale med firmaet Frode Gran Service AS om vaktmestertjenester, de ivaretar oppgavene knyttet til grøntarealtjenester og snørydding. vaktmester vil være til stede annenhver mandag 2 timer på morgenen. De 2 timene fordeles mellom de to blokkene. Det er mulig for beboerne å benytte vaktmesteren til arbeid i egne leiligheter. Den enkelte beboer blir da fakturert direkte. telefonnummer 22 90 61 90 eller epost adresse service@fg.no kan benyttes.

Sameiet Bjørnåsveien 11-25 har avtale om renhold med Real Facility Services.

BREDBÅND, KABEL-TV:

Sameiet Bjørnåsveien 11-25 har avtale med Telia som leverer bredbånd og kabel-tv tjenester. Ved spørsmål eller endring av abonnement kan beboere kontakte Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

NØKLER, SKILT:

Nøkler kan bestilles via forretningsfører OBF på epost: firmapost@obf.no. Det er kun eier av enheten som kan bestille, og dette må gjøres skriftlig. Alle tall og bokstaver på nøkkel må fremkomme i bestillingen. Antall nøkler som bestilles må fremkomme i bestillingen. Navn og adresse hvor nøkkel og faktura skal sendes må fremkomme.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet per 28.03.2025.

Det gjøres oppmerksom på rettslig sak mellom sameiet og utbygger om utbedring av tak. Dette kan medføre at sameiet må ta opp lån som vil øke felleskostnadene.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er båndtvang i sameiet hele året. Det er ikke tillatt å la dyret gjøre fra seg på området, men dersom det skjer skal det plukkes opp øyeblikkelig.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 187, bruksnummer 331, seksjonsnummer 12 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/187/331/12:

04.04.2013 - Dokumentnr: 263295 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2013 - Dokumentnr: 263295 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2013 - Dokumentnr: 301706 - Best. om adkomstrett

Gjensidig ferdselsrett på gangvei, herunder trappeadkomster mellom bygningene.

Gjelder gnr 187 bnr 29, 331, 332 og 333

Bestemmelse vedr drift og vedlikehold av gangvei, herunder belysning.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2013 - Dokumentnr: 301706 - Bruksrett

til avfallsstasjon.

Bestemmelse om drift og vedlikehold.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2013 - Dokumentnr: 301706 - Bruksrett

Gjensidig bruksrett til hverandres arealer avsatt til lek og rekreasjon.

Gjelder gnr 187 bnr 331, 332 og 333.

Bestemmelse om drift og vedlikehold.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2013 - Dokumentnr: 301706 - Erklæring/avtale

gjelder gnr 187 bnr 331, 332 og 333.

Gjensidig rett til å ha og ha liggende, samt adkomst til teknisk infrastruktur på og i grunnen. Herunder men ikke begrenset til:

tekniske rom, VA-anlegg m.m.

Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2013 - Dokumentnr: 301706 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:29

Rett til å ha og ha liggende nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen, herunder men ikke begrenset til:

tekniske rom, VA-anlegg m.m

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2013 - Dokumentnr: 301706 - Best. om adkomstrett

Rett til adkomst til og gjennom garasjeanlegg.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2013 - Dokumentnr: 301706 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331

Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2013 - Dokumentnr: 436829 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 81/1465

06.01.2014 - Dokumentnr: 8567 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:335 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:335 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:335 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:335 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:335 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:335 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:335 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:335 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:335 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:337 Snr:32
Bestemmelse om fellesområde (lek) til felles bruk for gnr. 187 bnr. 29, 331, 332, 333,
34, 335, 336, 337 og 338 i henhold til reguleringsplan S-3118
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.2016 - Dokumentnr: 1092250 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:369 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:369 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:369 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:369 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:369 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:369 Snr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 24.07.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan 410 - BJØRNÅSEN SYD 2, BJØRNDAL. Bebyggelsesplan med utfyllende bestemmelser for del av gnr. 187 bnr. 1, 28 og 29 datert 20.01.2010 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Utdrag av plan- og byggesaker i området:

Bjørnåsveien 118 - 120 - Oppføring av bolighus. Det ble sendt søknad om rammetillatelse 18.08.2024 til oppføring av to tomannsboliger og to eneboliger. Søknaden er under behandling. Se saksnummer 202459137, 202459136, 202459138 og 202457698.

Adgang til utleie

Styret skal underrettes skriftlig om alle utleieforhold.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 850 (Omkostninger totalt)

109 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 009 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 012 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

0 Drone/kveldsfoto fra 4 000,-

4 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

7 500 Oppgjørsvederlag

5 790 Opplysninger fra forretningsfører

8 400 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. 3 500,- 2 gratis visninger

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 104 590

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Christopher Lejonberg

Eiendomsmegler MNEF

christopher.lejonberg@aktiv.no

Tlf: 473 71 031

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11

1383 ASKER

Tlf: 669 01 500

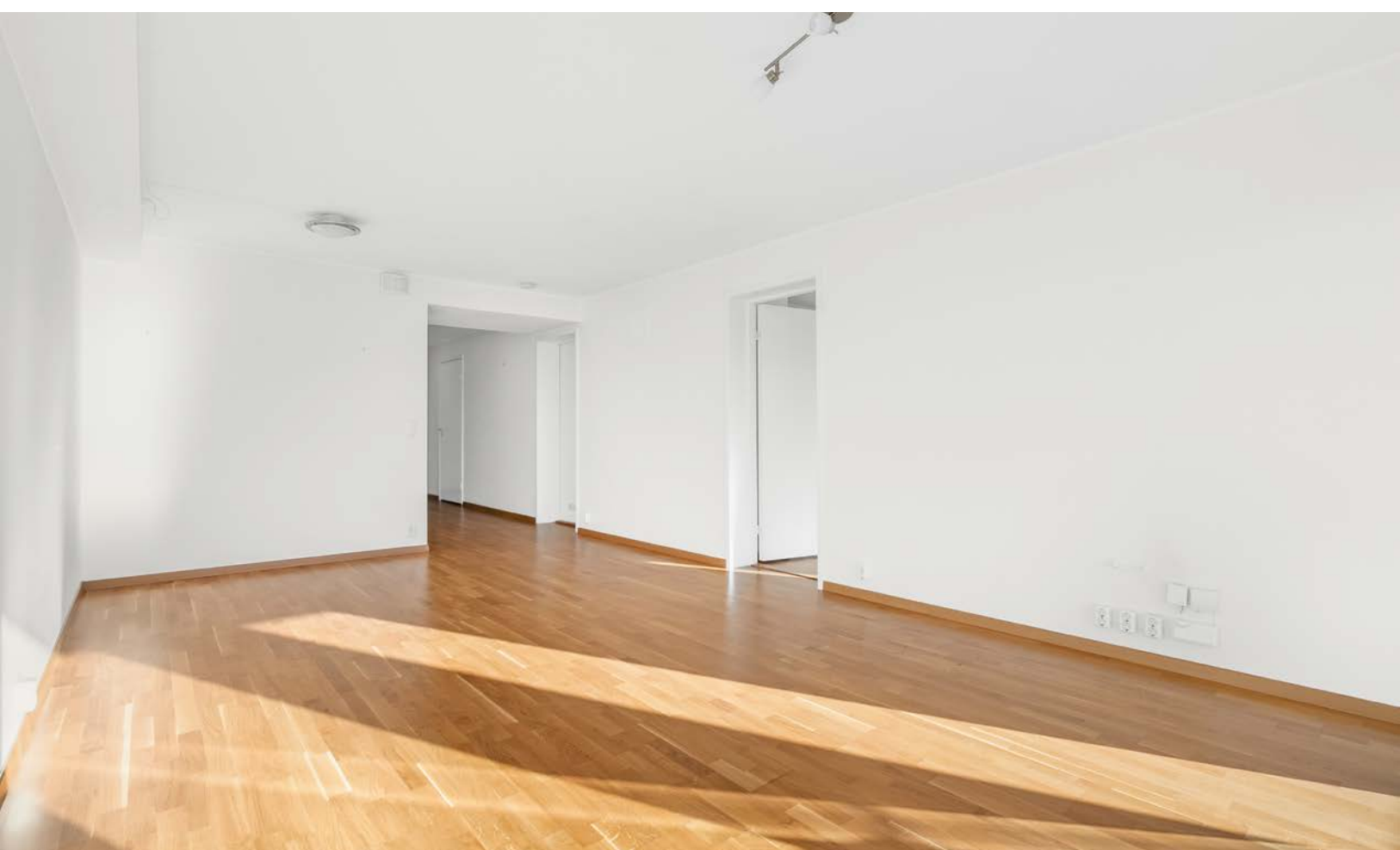
Salgsoppgavedato

08.05.2025



















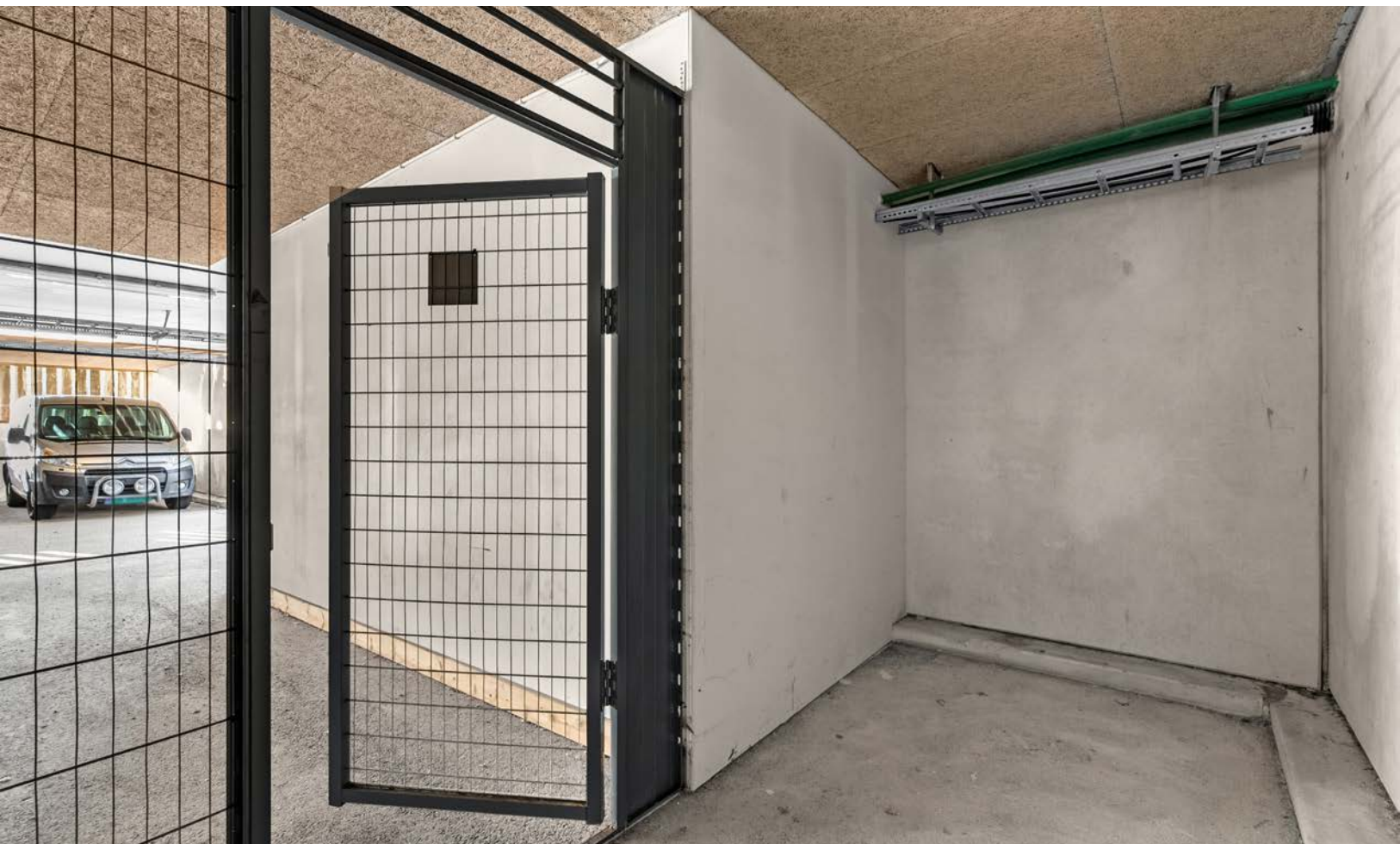














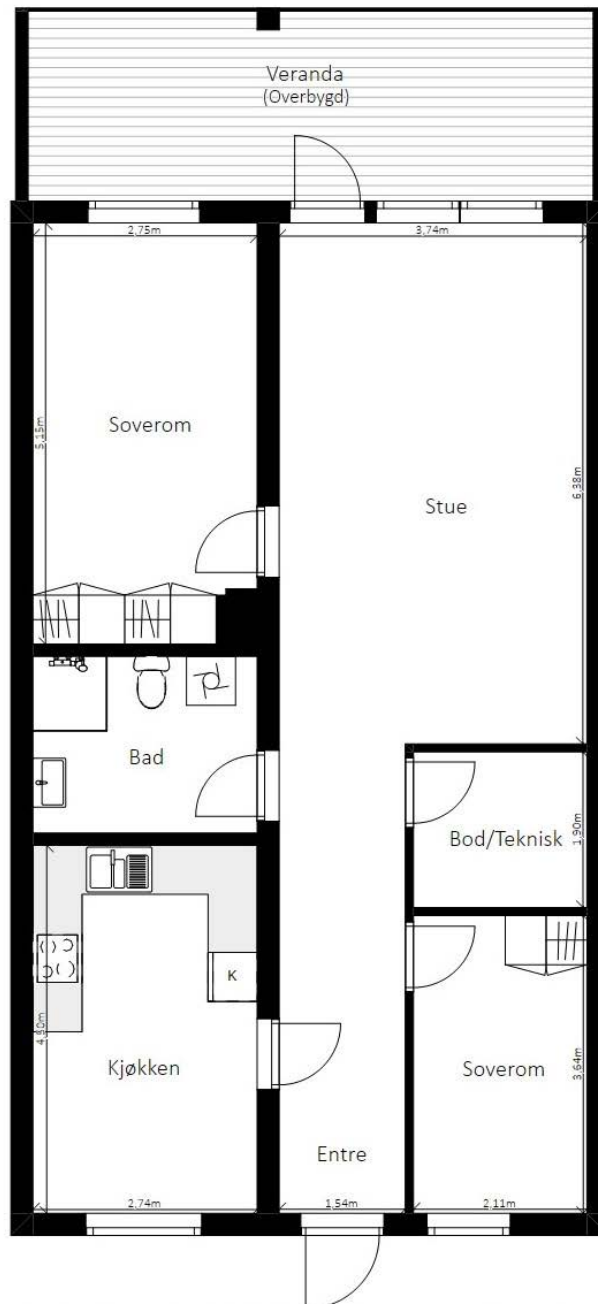






Plantegning

Bjørnåsveien 19, 1272 Oslo
Leilighet

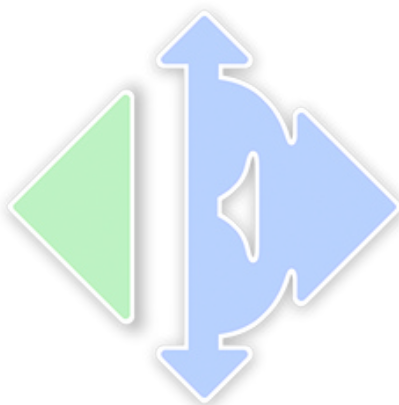


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Leilighet H0203
Bjørnåsveien 19
1272 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 06/05/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:187, Bnr: 331
Hjemmelshaver:	Fjellviken AS
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2012
Tomt:	Felles 3141 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	02.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	-

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles tomteareal. Asfalterte interne gangstier mellom byggene. Kort vei til butikker, skoler, barnehager. Grønliåsen og Østmarka med turterreng sommer og vinter.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg i rekke. Elementbygg med fundamenter av betongkonstruksjoner. Reisverk og takkonstruksjoner i tre. Leiligheten ligger i byggets 2.etg med adkomst via heis.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår hovedsaklig i normalt god stand på befaringsdagen. (NB! kjøkkengulv samt et skrog må forventes utbedret)
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det er ikke funnet vesentlige avvik bortsett fra alderssymptom/normal bruksslitasje. Tilstandsgrader er dels satt pga alder på bygningsmassen, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

ANNET:**OPPVARMING:**

Fjernvarmeanlegg med radiatorer på vegg.

Det antas et det er varmekabler i badegulv. (Påvist 1 stk termostat på vegg)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud.no. Megleropplysninger/tegninger er ikke mottatt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGG: Slette flater med tapet. Fliser på bad

HIMLING: Slette flater med tapet

GULV: Parkett, fliser på baderom + entrè.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Det er ikke opplyst om endringer etter byggeår. Leiligheten har vært utleid.

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etg	82			16	77	5
Bod i kjelleretg.		6				
SUM BYGNING	82	6		16	77	5
SUM BRA	88					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, bad, 2 soverom, bod, stue og kjøkken

BRA-e:

Gitterbod i åpent garasjeanlegg

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte benevnelser)

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Det er opplyst om at det følger:

1 gitterbod, samt 1 biloppstillingsplass i felles åpent garasjeanlegg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

(Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet og ca. 12 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. God tilkomst til vurderte bygningsdeler.

ANDRE MERKNADER:

Felles bygningsdeler er ikke vurdert, ei heller sameiets fellesdeler. Lyd-/brannskillende konstruksjoner antatt utført ihht eldre forskrifter. Disse kan ha avvik ihht dagens krav.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

06/05/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malte flater i himling. Innredning med vask, speil og veggsakp. Dusjhjørne med faste profiler. Frittstående WC. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via ventilasjon via ventilasjonsanlegg.

Merknader: Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. (

Levetidstabeller

byggforsksens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Det er påvist riss i flisfuger i våtsone, samt svertesopp i elastisk fugemasse i dusjsone. (Dette er et avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv.

Merknader: Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 55 mm. Fall på gulvet mot sluk.

TG 2:

Det er påvist avskaling i overflate på 1 stk flis i dusjsone.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Merknader: -Det er en synlig form for membran under klemring i sluk.

-Membran på vegger er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon.

-Det ble ikke boret hull i vegg mot våtsonen i tilstøtende rom grunnet konstruksjonsmessige årsaker. (Naboeilighet, samt fast inventar på naborom)

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon. (i overgangen TEK 07 til TEK 10 så var det svært varierende praksis ang dokumentasjon i byggeprosjekter)

Over halvparten av forventet levetid er oppnådd, men badet kan likevel ha mange år igjen med god funksjon.

2. Kjøkken

TG 3 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken fra byggeår. Slette fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og keramisk platetopp. Fliser over benk. Mekanisk ventilator i veggskap. Innebygd stekeovn.

Merknader: Kjøkken med diverse sår/hakk i enkelte fronter etter flere års bruk.

-Ny platetopp 2025

-Det er påvist store skader i gulv, samt svelling i 1 stk skrog til benkeskapet etter en tidligere vannlekkasje. Utbering må forventes. Det er ikke foretatt ytterligere undersøkelser av andre bygningsdeler vedrørende lekkasje, da gulvet må fjernes i sin helhet. Større avvik/skader kan forekomme ved åpning av konstruksjon.

-Svertesopp i elastisk fugemasse bak vask. Bør utbedres.

-Svelling i benkeplate (skjot mellom plater)

TG 2:

Helhetsinntrykk av overflater på kjøkkenet

TG 3:

Settes på bakgrunn av vannskadet gulv.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Merknader: TG 2:

Vurderes på bakgrunn av enkelte sår/hakk i gulv utover normal bruksslitasje.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmen i plastmateriale hovedsaklig fra byggeår.

1 balkongdører med glass i stue

1 stk tett ytterdører med lyd-/brannklassifisering

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

-Det er påvist svelling i utforingen/list til vindu på kjøkkenet. Kosmetisk betydning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vestvendt veranda med utgang fra stue i 2.etg. Overflate med terrassebord i tre.

Merknader: Veranda med naturlig bruks-/værlitasje.

-Det er ikke mulig å påvise tettesjikt under terrassebord uten destruktive inngrep.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i plast. Avløpsrør og sluk i plast.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekran i vannfordelingsskap testet OK!

-Det anbefales å ettermontere lekkasjevarsler med stoppventil i rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk. (Kjøkkenbenk) Dette vil bidra til å begrense skadeomfang ved en evt lekkasje.

-Klammer til fordelerstokk i vannfordelingsskap har smeltet. Bør kontrolleres av rørlegger.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så kan det vurderes en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen påvist vv-bereder.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert på boden.

Merknader:

Det anbefales filterbyte 1-2 ganger pr.år. Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innelima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer.

Kursfortegnelse og sikringer stemmer overens.

*Oppdragsgiver har ikke bodd i leiligheten og har derfor begrenset informasjon.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Det er ikke gitt opplysninger om at det er utført elektroarbeid i leiligheten etter ferdigstillelse.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger er ikke fremlagt. Endring/avvik ikke mulig å bedømme

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Det er påvist riss i flisfuger, samt svertesopp i elastisk fugemasse i dusjsonen. (Dette er et avvik ihht NS 3600:2018)

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det er påvist avskaling i overflate på 1 stk flis i dusjsone.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon. (i overgangen TEK 07 til TEK 10 så var det svært varierende praksis ang dokumentasjon i byggeprosjekter)

Over halvparten av forventet levetid er oppnådd, men badet kan likevel ha mange år igjen med god funksjon.

3.1 Andre rom

Vurderes på bakgrunn av enkelte sår/hakk i gulv utover normal bruksslitasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

Settes på bakgrunn av vannskadet gulv.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	<u>Artiv Eiendomsmegling AS</u>	Oppdragsnr.	
Adresse			
Postnr.		Sted	
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja		
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☒ Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Nei ☒ Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	<u>Christopher Leonsberg / Aktiv</u>		
Når kjøpte du boligen?	<u>11/10 2011</u>	Hvor lenge har du bodd i boligen?	<u>Ar</u> <u>0</u> Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☒ Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	<u>Forsikret / Samvic</u>	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	<u>Fjellviken / Per Oskar</u>	Etternavn	<u>Ahlstrom</u>
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for åretallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært uteheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
 - ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	3/4-25	Sted	Slabekk
------	--------	------	---------

Signatur selger 1:

Per Ørger Christensen

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

SIDE 1 AV 3

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
 - behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

SIDE 2 AV 3

8.2 Vernetting

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen.

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Nabolagsprofil

Bjørnåsveien 19 - Nabolaget Bjørnåsen - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Mina Beiteplukks vei Linje 72	3 min 0.3 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	6 min 3.9 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 4.5 km
Mortensrud Linje 2, 3	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 13.3 km

Skoler

Seterbråten skole (1-7 kl.) 334 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Bjørndal skole (1-7 kl.) 350 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	20 min 1.8 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	14 min 1.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	11 min 8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

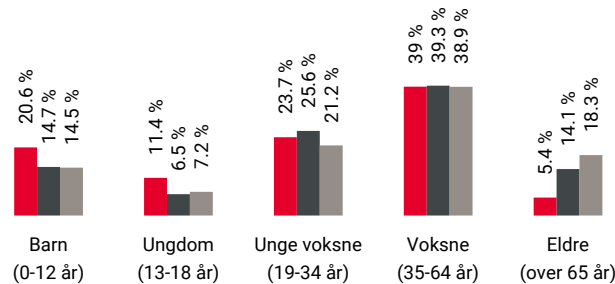
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnåsen	3 151	1 089
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørnåsen barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Nyjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Slime Gård barnehage (0-5 år) 69 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørndal PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Bjørndal Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



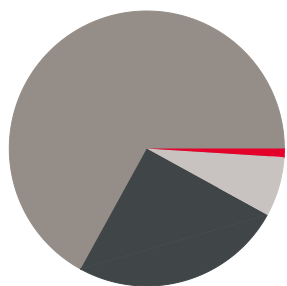
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

	Seterbråten skole ballbane sør Ballspill	4 min	0.4 km
	Bjørndal idrettspark Ballspill, basket, fotball, friidrett, t...	6 min	0.5 km
	Fresh Fitness Hauketo	6 min	
	Sport og Mosjon	8 min	

Boligmasse



1% enebolig
25% rekkehus
67% blokk
7% annet

«Gode forhold for barnefamilier. Fine idrettsanlegg i nærheten, samt skog og lysløyper.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Mortensrud Torg

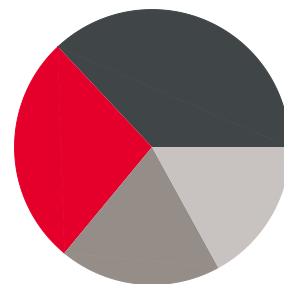
7 min



Bjørndal apotek

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



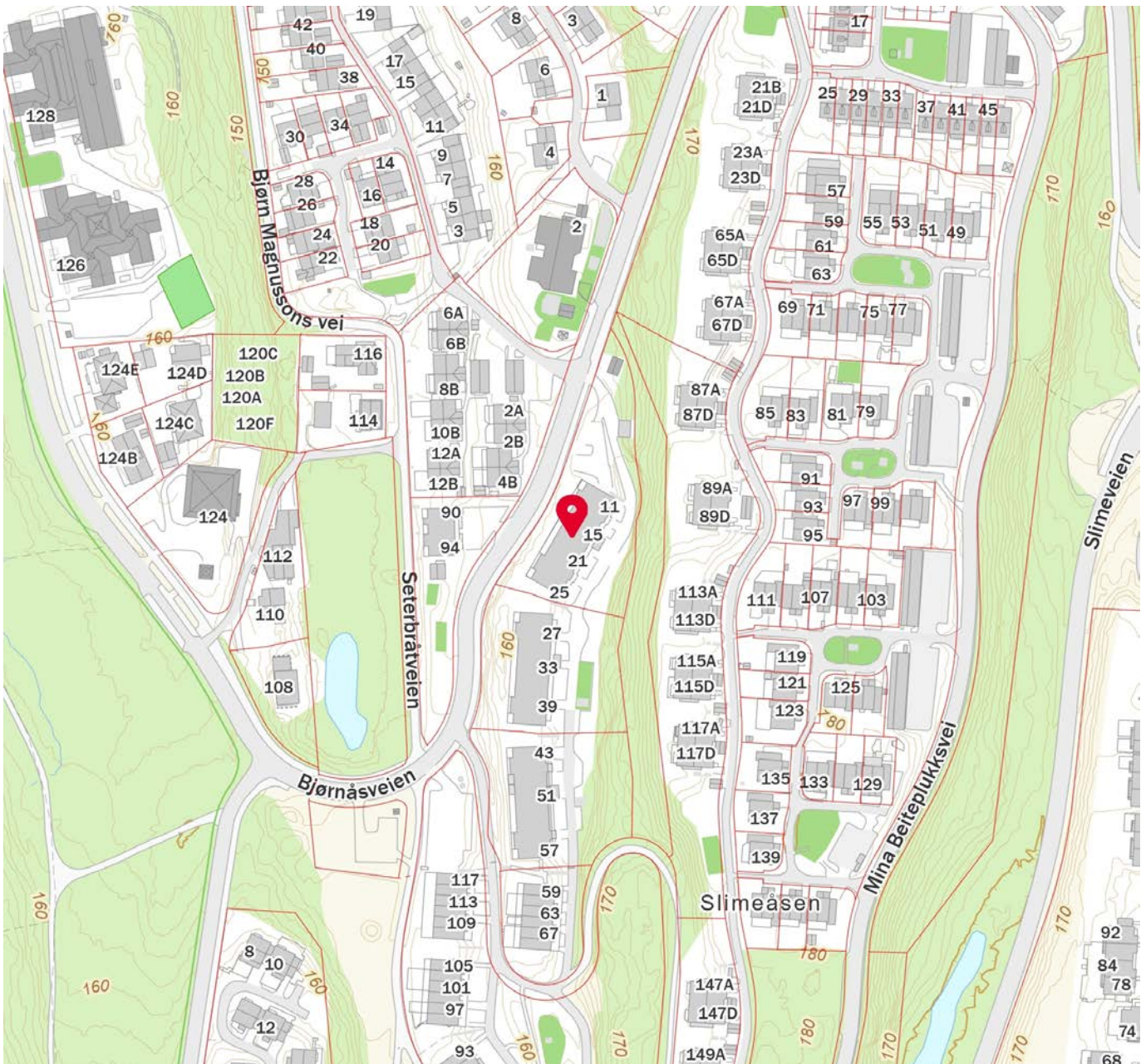
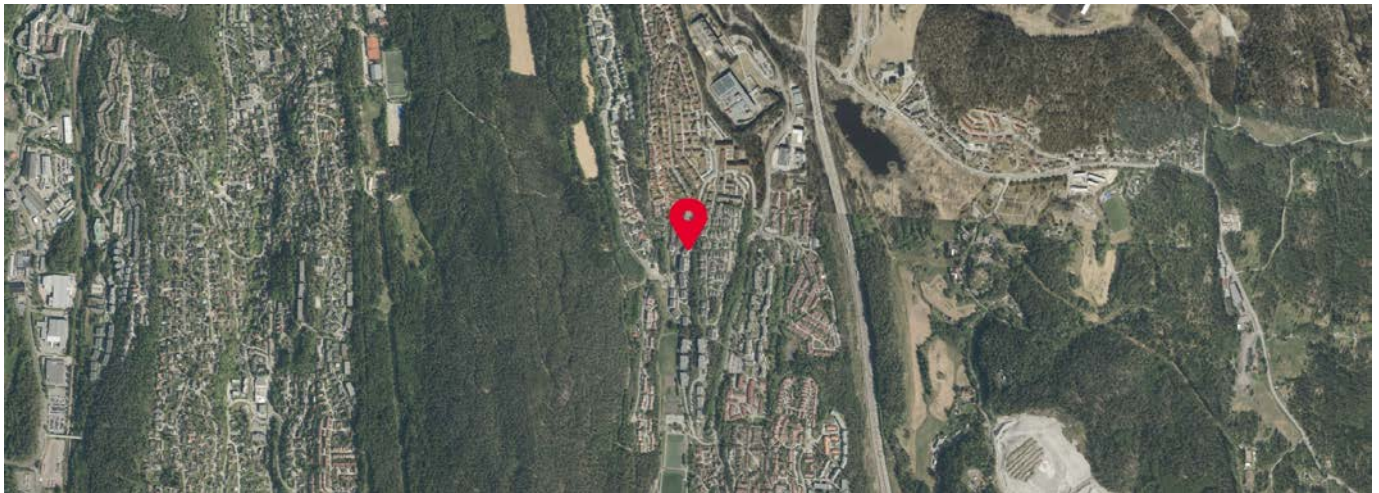
0%

47%

Bjørnåsen
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 28.03.25 Side 1 av 2



Sameiet Bjørnåsveien 11-25	Vår ref.:	801/12
Bjørnåsveien 19	Type:	Eierseksjonssameie
1272 OSLO	Eiere:	Fjellviken AS
Organisasjonsnr:	912 649 792	Seksjonsnr: 12

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 653

Felleskostnader:	Fjernvarme	830
	Felleskostnader	3 860
	Kabel-TV og bredbånds-avgift	543
Objekt:	Garasjeplass nr. 2 (8012 - 1)	240
	Garasjeplass (8011 - 12)	180

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tom-Erik Blix
Adresse: Bjørnåsveien 19
Postnr/-sted: 1272 OSLO
E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 28.03.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 900
Annen formue:	14 408	Utgifter:	0	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 12	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 187/331 - seksjon:12
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	6871200
--------------	-----------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0203
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Sameiet Bjørnåsveien 11-25	Vår ref.:	801/12
Bjørnåsveien 19	Type:	Eierseksjonssameie
1272 OSLO	Eiere:	Fjellviken AS

Organisasjonsnr: 912 649 792

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**VAKTMESTER, RENHOLD**

Sameiet Bjørnåsveien 11-25 har inngått avtale med firmaet Frode Gran Service AS om vaktmestertjenester, de ivaretar oppgavene knyttet til grøntarealtjenester og snørydding. vaktmester vil være tilstede annenhver mandag 2 timer på morgenen. De 2 timene fordeles mellom de to blokkene. Det er mulig for beboerne å benytte vaktmesteren til arbeid i egne leiligheter. Den enkelte beboer blir da fakturert direkte. telefonnummer 22 90 61 90 eller epost adresse service@fg.no kan benyttes.

Sameiet Bjørnåsveien 11-25 har avtale om renhold med Real Facility Services.

BREDBÅND, KABEL-TV

Sameiet Bjørnåsveien 11-25 har avtale med Telia som leverer bredbånd og kabel-tv tjenester. Ved spørsmål eller endring av abonnement kan beboere kontakte Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

NØKLER, SKILT

Nøkler kan bestilles via forretningsfører OBF på epost: firmapost@obf.no.

Det er kun eier av enheten som kan bestille, og dette må gjøres skriftlig. Alle tall og bokstaver på nøkkel må fremkomme i bestillingen. Antall nøkler som bestilles må fremkomme i bestillingen. Navn og adresse hvor nøkkel og faktura skal sendes må fremkomme.

VEDLIKEHOLD:

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

FORSIKRING

TRYG FORSIKRING med polisenummer 6871200

KORTTIDSUTLEIE

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

GARASJE

Det følger med en garasjeplass til hver leilighet.

Annen informasjon:

Sameiet Bjørnåsveien 11-25

årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Mandag 17.03.2025, kl
17:00

Sted: digitalt

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til blix@loop24.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Bjørnåsveien 11-25 mandag 17.03.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Microsoft Teams [Trenger du hjelp?](#)

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 371 685 745 797

Passord: xG2Lw3xE

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.



Årsmøte i Sameiet Bjørnåsveien 11-25

Mandag 17.03.2025, kl 17:00

digitalt

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Bjørnåsveien 11-25

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Disponeringen av resultatet fra 2024 foreslås overført til egenkapital. Dette for å bygge opp egenkapitalen i sameie for å bruke på fremtidig vedlikehold

Forslag til vedtak: Disponeringen av resultatet fra 2024 foreslås overført til egenkapital.

Styrets innstilling: Disponeringen av resultatet fra 2024 foreslås overført til egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått samme styregodtgjørelse som 2023.

Styreleder - 20.000kr

Styremedlemmer - 10.000kr hver.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 40.000,-.

4. Orientering

4.1 Styret informerer om konstruksjonsfeil i tak og prosessen videre

Det er en konstruksjonsfeil i taket, som fører til lekkasje i tak for to av toppleilighetene. Dette må utbedres av boligsameiet, da taket er en del av felles bygningsmasse som sameiet er juridisk ansvarlig for. Det er satt i gang en juridisk

prosess mot utbygger, for avklaring av hvem som må ta disse kostnadene.

Dette er uheldig for alle i sameiet, da både lekkasje og juridisk konflikt er lovpålagt å opplyse om ved salg av bolig i sameiet. I praksis vil alle leilighetene i sameiet kunne bli mindre verdt ved salg. Samtidig er det risiko for at kostnader tilknyttet utbedring vil øke jo lenger feil i tak står ubehandlet, Dette kan igjen medføre behov for at sameiet tar opp høyere lån, og at felleskostnader må øke mer, enn om det blir behandlet raskt.

- Forslag til vedtak:**
- 1) Styret vil få juridisk bistand til å sjekke om kravet mot utbygger står svakere, om sameiet selv utbedrer lekkasje / konstruksjonsfeil i påvente av juridisk avgjørelse.
 - 2) Hvis det ikke er sannsynlig at det påvirker juridisk prosess, så skal styret sørge for raskest mulig utbedring av lekkasje / konstruksjonsfeil i taket, også om sameiet må ta kostnadene selv og finansiere dette med lån. Det vil da informeres om eventuelt økte felleskostnader.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Roy Bjørnsen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Dag Erik Johnsen

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Khalil Ahmad (stiller til gjenvalg)

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 12.02.2025

Styret i Sameiet Bjørnåsveien 11-25

Styreleder, Tom-Erik Blix
Styremedlem, Dag Erik Johnsen
Styremedlem, Roy Bjørnsen

Varamedlem, Khalil Ahmad

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Bjørnåsveien 11-25

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tom-Erik Blix
Styremedlem, Dag Erik Johnsen
Styremedlem, Roy Bjørnsen
Varamedlem, Khalil Ahmad

Styret har bestått av 3 menn og ingen kvinner.

Styret kan kontaktes på blix@loop24.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Bjørnåsveien 11-25

Sameiet Bjørnåsveien 11-25 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 912649792. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 20 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Bjørnåsveien 11-25 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/portnerens navn er Frode Gran Service AS og kan treffes på 22906190.

Leverandør av vaktmestertjenester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold.

Sameiet Bjørnåsveien 11-25 har avtale om renholdstjeneste med Real Facility Services AS. Renholdet skjer ukentlig med tilhørende leie av matter.

Styret i Sameiet Bjørnåsveien 11-25 har tegnet yrskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Bjørnåsveien 11-25 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Sameiet leverer en grunnpakke som inneholder standard tv kanaler og 100Mbit bredbånd eller kun 500Mbit bredbånd. (Man kan velge bort TV tjenestene og bare ha internett dersom man ønsker det.)

Eiere kan selv endre på innholdet i denne tjenesten ved å kontakte Telia.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør bestilles via forretningsfører OBF.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Bjørnåsveien 11-25, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Bjørnåsveien 11-25 er forsikret i Tryg Forsikring og har polisenummer 6871200.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 0 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

- Utbedring av lekkasje inn i heishus
(Dette er fortsatt pågående arbeid)

- Utbedring av lekkasje/fukt problem tak.
(Dette er fortsatt pågående arbeid)

Det er tatt rettlige steg mot Selvaag da det er konkludert med konstruksjonsfeil fra sakyndinge .

2023:

- Utbedring av lekkasje inn i heishus

(Dette er fortsatt pågående arbeid)

- Utbedring av lekkasje/fukt problem tak.

(Dette er fortsatt pågående arbeid)

2022:

- Utbedring av lekkasje/fukt problem tak.

- Utbedring av rør fra tak og ned til avløp.

2021:

- Utbedring av plassen for avfalls beholdere

- Drenering av heihus

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 2 møter og behandlet 7 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, dugnad.

Styret ser at sameie har økonomien under kontroll.

Det er gjennom de siste tre årene gjennomført tiltak for å gå i økonomisk balanse uten å måtte øke felleskostnadene utover det som er normalt.

1. Individuell betaling av fjernvarme etter forbruk.

Dette gjør at hver enkelt seksjonseier betaler det se selv har av forbruk og ikke belaster sameie for overforbruk.

2. Strømøsparende tiltak på fellesområder

Med tiltakene har vi redusert strømforbruket med over 40%

3. Gjennomgang og reforhandling av avtaler.

Dette vil på sikt gi betydelige besparelser, spesielt med pågående reforhandling av serviceavtale på heis.

21.02.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Bjørnåsveien 11-25

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2025

ÅRSREGNSKAP 2024



j rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>					
Felleskostnader og inntekter	1	942 564	857 772	942 522	1 016 934
Sum		942 564	857 772	942 522	1 016 934
Andre inntekter	2	25 658	0	0	0
Sum andre inntekter		25 658	0	0	0
Sum		968 222	857 772	942 522	1 016 934
Forretningsfjrsel og revisjon	3	55 109	49 644	51 250	56 000
Ljnn og honorar	4, 5	45 640	45 640	45 640	45 640
Vedlikehold	6	103 120	53 455	193 745	235 000
Eksterne tjenester	7	211 264	211 344	144 000	137 694
Kabel-tv og bredb³ nd		128 406	132 195	137 000	130 300
Forsikring		73 054	63 832	67 000	75 000
Kommunale avgifter		234 789	202 228	234 200	264 300
Brensel og str³ m		35 485	46 732	50 000	40 000
Andre driftsutgifter	8	20 723	18 127	25 000	23 000
Sum		907 589	823 197	947 835	1 006 934
Driftsresultat f³ r individuell innbetaling		60 633	34 575	-5 313	10 000
Driftsresultat etter individuell innbetaling		60 633	34 575	-5 313	10 000
<u>Finansinntekt- og kostnad</u>					
Renteinntekter	9	8 700	5 018	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		8 700	5 018	0	0
j rsresultat	10	69 333	39 593	-5 313	10 000
<u>Budsjettmessige poster</u>					
Endring i disponible midler	10	69 333	39 593	-5 313	10 000

j rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	43 934
Til gode av forretningsfjrrer		0	1 300
Forskuddsbetalte kostnader	11	46 830	45 236
Avregningskonti beboere		201 145	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		263 657	154 357
Sum omløpsmidler		511 632	244 827
SUM EIENDELER		511 632	244 827

j rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		191 260	151 667
i rets resultat	10	69 333	39 593
Sum egenkapital		260 593	191 260
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		0	1 251
Leverandørgjeld		42 118	10 754
Annen kortsiktig gjeld		208 921	41 562
Sum kortsiktig gjeld		251 039	53 567
Sum gjeld		251 039	53 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		511 632	244 827

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Bjørn³ sveien 11-25

Sted: _____, dato: _____

Tom-Erik Blix
Styreleder

Roy Bjørnsen
Styremedlem

Dag Erik Johnsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	766 404	723 012	766 362	837 674
3612 Inntekt kabel-tv	127 200	93 360	127 200	130 300
3645 Inntekter parkeringsplasser	5 760	5 400	0	0
3646 Leie Garasjer	43 200	36 000	48 960	48 960
Sum	942 564	857 772	942 522	1 016 934

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	25 658	0	0	0
Sum	25 658	0	0	0

Inntekt på kr. 25 658,00 er erstatning fra Tryg Forsikring.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 250	5 625	5 900	6 500
Forretningsførerhonorar	37 980	37 416	39 000	39 500
Annen regnskapsføring	10 879	6 603	6 350	10 000
Sum	55 109	49 644	51 250	56 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	5 640
Sum	45 640	45 640	45 640	45 640

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenstepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	18 750	0	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	87 648	32 038	45 000	45 000
6620 Vedlikehold uteomr³ de	15 472	0	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	0	8 745	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	2 667	140 000	190 000
Sum	103 120	53 455	193 745	235 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	90 011	82 713	85 000	75 694
6360 Renhold	62 544	55 511	59 000	62 000
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	19 425	0	0	0
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	39 284	73 120	0	0
Sum	211 264	211 344	144 000	137 694

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bryker, scanning	0	1 248	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	432	2 000	0
7720 Generalforsamling / r³ rsmj³te	3 892	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 786	3 311	3 000	3 000
7781 Kostnader for bomilj³ntiltak	0	627	0	0
7790 Andre driftskostnader	14 045	9 070	20 000	20 000
Sum	20 723	18 127	25 000	23 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	7 752	5 018	0	0
8059 Andre renteinntekter	948	0	0	0
Sum	8 700	5 018	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	191 260	151 667
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	69 333	39 593
B. i rets endring i disponible midler	69 333	39 593
C. Disponible midler 31.12	260 593	191 260

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	14 382	12 184
1749 Forskuddsbetalte kostnader	32 448	33 052
Sum	46 830	45 236

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bjørnåsveien 11-25.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bjørnåsveien 11-25

Styreleder	Tom-Erik Blix (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Roy Bjørnsen (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Dag Erik Johnsen (sign.)	23.02.2025

Til årsmøtet i
Sameiet Bjørnåsveien 11-25

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørnåsveien 11-25 som viser et overskudd på kr. 69 333. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 28. februar 2025

Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

28.02.2025 09:21:30

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjørnåsveien 11-25 mandag 17.03.2025 kl. 17:00 - digitalt.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Bjørnåsveien 11-25

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette Breiteig ble valgt som møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 4 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, og Dag Erik Johnsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Disponeringen av resultatet fra 2024 foreslås overført til egenkapital.

Dette for å bygge opp egenkapitalen i sameie for å bruke på fremtidig vedlikehold

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått samme styregodtgjørelse som 2023.

Styreleder - 20.000kr

Styremedlemmer - 10.000kr hver.

Vedtak:

Styret honoreres med kr 40 000

4. Orientering

4.1 Styret informerer om konstruksjonsfeil i tak og prosessen videre

Det er en konstruksjonsfeil i taket, som fører til lekkasje i tak for to av toppleilighetene. Dette må utbedres av boligsameiet, da taket er en del av felles bygningsmasse som sameiet er juridisk ansvarlig for. Det er satt i gang en juridisk prosess mot utbygger, for avklaring av hvem som må ta disse kostnadene.

Dette er uheldig for alle i sameiet, da både lekkasje og juridisk konflikt er lovpålagt å opplyse om ved salg av bolig i sameiet. I praksis vil alle leilighetene i sameiet kunne bli mindre verdt ved salg. Samtidig er det risiko for at kostnader tilknyttet utbedring vil øke jo lenger feil i tak står ubehandlet. Dette kan igjen medføre behov for at sameiet tar opp høyere lån, og at felleskostnader må øke mer, enn om det blir behandlet raskt.

Vedtak:

1) Styret vil få juridisk bistand til å sjekke om kravet mot utbygger står svakere, om sameiet selv utbedrer lekkasje / konstruksjonsfeil i påvente av juridisk avgjørelse.

2) Hvis det ikke er sannsynlig at det påvirker juridisk prosess, så skal styret sørge for raskest mulig utbedring av lekkasje / konstruksjonsfeil i taket, også om sameiet må ta kostnadene selv og finansiere dette med lån. Det vil da informeres om eventuelt økte felleskostnader.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Tom-Erik Blix har ett år igjen som styreleder.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Roy Bjørnsen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Dag Erik Johnsen

Vedtak:

Roy Bjørnsen ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Khalil Ahmad (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Khalil Ahmad ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.13

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Tom-Erik Blix for 1 år igjen
- Styremedlem: Roy Bjørnsen for 2 år
- Styremedlem: Dag Erik Johnsen 1 år igjen
- Varamedlem: Khalil Ahmad for 1 år

Styreleder, Tom-Erik Blix
Styremedlem, Roy Bjørnsen
Styremedlem, Dag Erik Johnsen
Varamedlem, Khalil Ahmad

Protokoll for Sameiet Bjørnåsveien 11-25

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	18.03.2025
Sekretær	Anette Breiteig (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Dag Erik Johnsen (sign.)	18.03.2025

VEDTEKTER

for

Sameiet Bjørnåsveien 11-25, org. nr. 912 649 792

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

(Endret på årsmøte 12. mars 2019). pkt 4.1.2 endret på årsmøte 10.mars 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bjørnåsveien 11-25. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.05.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 187, bnr, 331 i Oslo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Balkonger
- Terrasser

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

(4) Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøken størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

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

3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) 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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strømforbruk skal kobles direkte til seksjonseiers egen strømmåler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

(4) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f. eks garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles lik andel pr garasjeplass

(5) Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tapp vann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom /utbygger sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

(6) Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

fellesskap. **9. Årsmøtet**

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**10-1 Forretningsfører**

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at nye vedtekter som fremkommer i innkallingen med særbestemmelser fra tidligere vedtekter blir vedtatt

HUSORDENSREGLER
For Sameiet Bjørnåsveien 11-25
Vedtatt på sameiermøtet 7.4.2014
Revidert av styret 26.10.2015

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at alle slags fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det skal ikke lekes eller sykles på svalganger/tre plattinger.

3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ryddes fra portrom, plen og lekeområder. Barnevogner kan settes under trappa ved inngangen til trappeoppgangene. Gangen mellom bodene i kjelleren skal være tom. Dersom dette ikke overholdes kan styret fjerne tingene uten nærmere varsel.

Det skal ikke kastes papir, sigarett sneiper og lignende på området. Søppelkassene som er satt opp skal benyttes. Det skal heller ikke kastes noe fra balkonger og svalganger. Snørydding om vinteren er unntatt dette. Styret har anledning til å forlange at de som forsøpler eiendommen skal rydde opp etter seg.

Beboerne oppfordres derfor til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

4. Kjøring og parkering

Unødvendig kjøring foran blokkene skal unngås, og parkering her er forbudt. Skilt som blir satt opp skal respekteres. Styret har valgt å inngå en avtale med et firma som håndhever parkeringsbestemmelsene som gjelder for sameiet.

Hver boenhet har en parkeringsplass i kjelleren. Disse skal kun benyttes av beboere i sameiet. Beboer/bileier skal sørge for å holde orden på og rundt garasjeplassene. Det er ikke tillatt å foreta større reparasjoner eller oljeskift i garasjeanlegget eller andre steder på sameiets område.

I tillegg til beboerplassene er det 5 ekstraplasser. Opp til 3 av disse kan leies ut som ekstraplasser til beboere. Styret kontaktes dersom ekstraplass ønskes, og plassene fordeles etter venteliste. Plasser som ikke er leid ut er å anse som gjesteplasser, og skal ikke benyttes av beboere.

Dersom parkeringsbestemmelsene ikke følges, kan styret sørge for borttauing for bileiers regning.

5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens veier, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall og papp/papir i søppelbrønnene.

Hvis det ikke er plass til avfallet i brønnene skal det oppbevares i husstanden til brønnen er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes (tråkk esker flate). Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte søppelbrønn. For å unngå skadedyr må søl omkring søppelbrønnene unngås og alle holde område rent. Av samme årsak skal ikke avfall settes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

6. Postkassene

Hver enkelt sameier plikter å påse at postkassen er utstyrt med beboernes navn. Merkingen av postkassene skal følge retningslinjer satt opp av styret. Postkassene skal tømmes jevnlig, og det skal holdes orden i område rundt postkassene.

7. Forsiktighet

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Fellesrom skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Rommene skal til enhver tid holdes ryddige.

Sameier/beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

8. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Service og vedlikehold av ventilasjonsanlegg skal utføres av autoriserte firmaer. Unntak til dette er skiftning og renhold av filtre.

9. Fasadeendringer

Fasadeinnretninger (markiser osv.) kan kun monteres etter styrets godkjenning. Farge på markise- og levegg duker bestemmes av styret og er for tiden fargekode 407/151.

10. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

11. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt sameier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Sameier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill på veranda. Dette kan medføre brannfare og dessuten være til sjenanse for naboer med hensyn til lukt.

12. Husdyr

Det er båndtvang i sameiet hele året. Det er ikke tillatt å la dyret gjøre fra seg på området, men dersom det skjer skal det plukkes opp øyeblikkelig.

13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe tiltak i sakens anledning.

Gjentatte henvendelser fra styret som følge av berettigede klager eller brudd på husordensregler/vedtekter kan medføre utkastelse i.h.t. Eierseksjonslovens § 26.

14. Erstatningsansvar

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.



410

BJØRNÅSEN SYD 2, BJØRNDAL. Bebyggelsesplan med utfyllende bestemmelser for del av gnr. 187 bnr. 1, 28 og 29

410 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [200600276](#)

Vedtaksdato: 20.01.2010

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3118, 200600276

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR BJØRNÅSEN SYD 2, FELT B1, B2, C1, C2 OG C3. Gnr. 187, bnr. 1, 28 og 29

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200600276 datert 28.08.2007, revidert 05.01.2009.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig
- Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage, barnepark)
- Offentlige trafikkområder - vei, fortau, gang-/sykkelvei, annet veiareal
- Spesialområde - frisktssone
- Fellesområde – parkering, F1 og F2

§ 3. Byggeområde for bolig

De enkelte felt skal ha hustyper og %-BRA som følger:

Felt B1: Blokker, maks %-BRA= 75,0 %

Felt B2: Rekkehus, maks %-BRA = 55,0 %

Felt C2: Blokker, maks %-BRA = 65,0 %

Felt C3: Rekkehus, maks %-BRA = 40 %

Parkeringskjeller og boder helt og delvis under bakken skal ikke medregnes i %-BRA.

§ 4. Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage, barnepark)

Området skal ha bestemmelser som tilliggende barnehageområde som det er en del av.

§ 5. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og høyder som vist på kartet. karnapper og balkonger kan tillates oppført inntil 1,0 m utenfor byggegrense.

§ 6. Utforming

Det skal legges vekt på at bebyggelse i samme felt får en helhetlig utforming blant annet med hensyn til materialbruk. "Langfasader" skal som hovedmateriale kles med trepanel eller tilsvarende. Frontfasade over terreng i parkeringsetasje skal også kles med panel/panelspiler.

§ 7. Avkjørsel

Kjøreatkomst til planområdet skal være som vist med piler på plankartet.

Det tillates nødvendig nyttekjøring for brannbil, sykebil, renovasjonsbil og flyttebil på interne kjørbare gangveier og offentlige gang-/sykkelveier gjennom området.

§ 8. Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Dette gjelder også sykkelparkering. Minimum 70% av parkeringen for biler skal legges i garasjekjellere.

§ 9. Utomhusarealer

Innenfor områdene merket "lek/opphold" på plankartet skal det opparbeides nærlekeplasser på min. 150 – 200 m², utstyrt med minimum sandkasse, huske og klatrestativ. Det skal i tillegg opparbeides nødvendig antall sandlekeplasser på min. 50 m² maks. ca. 50 meter fra innganger til boligene.

Utenom selve byggeområdene, veiene og renovasjonsplassene skal mest mulig av eksisterende naturterreng og vegetasjon søkes bevart med mindre annet er en fordel for utforming og funksjon av lekeplasser mm. Fyllinger og skjæringer skal jordkles der dette er mulig, og det skal plantes skjermende vegetasjon rundt parkeringsplasser, renovasjonsplasser og lekeplasser.

Terreng og vegetasjon som skal bevares, skal merkes og beskyttes mot inngrep i anleggsperioden.

§ 10. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet samlet eller for delområder i målestokk 1:500. Planen skal redegjøre for leke-/oppholdsplasser med møblering og utstyr, sandlekeplass, kjøreveier, gangveier, stier, parkeringsareal, sykkelparkering, renovasjonsplasser, pumpestasjon, forstøtningsmur, gjerder, tilsåing og beplantning (eksisterende og ny). Planen skal også vise eksisterende og nytt terreng (fyllinger/skråninger) ved koterings på planen. Det kan som supplerende materiale kreves terrengsnitt. Med

utomhusplan skal det i nødvendig grad leveres veiprofiler som blant annet redegjør for veienes terrengtilpasning og stigningsforhold i forhold til krav og tilpasning til bebyggelsen. Planen skal redegjøre for hvordan god tilgjengelighet fra kjørbare vei til hovedinngang kan sikres for alle.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11. Fellesområde – parkering, F1 og F2

Fellesareal - parkering F1 skal være felles for del av gnr.187, bnr.1 og 29 (felt B2).

Fellesareal – parkering F2 skal være felles for del av gnr.187, bnr.29 og del av gnr. 176, bnr.1 (Felt C3).



410

BJØRNÅSEN SYD 2, BJØRNDAL. Bebyggelsesplan med utfyllende bestemmelser for del av gnr. 187 bnr. 1, 28 og 29

410 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [200600276](#)

Vedtaksdato: 20.01.2010

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3118, 200600276

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR BJØRNÅSEN SYD 2, FELT B1, B2, C1, C2 OG C3. Gnr. 187, bnr. 1, 28 og 29

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200600276 datert 28.08.2007, revidert 05.01.2009.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig
- Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage, barnepark)
- Offentlige trafikkområder - vei, fortau, gang-/sykkelvei, annet veiareal
- Spesialområde - frisktssone
- Fellesområde – parkering, F1 og F2

§ 3. Byggeområde for bolig

De enkelte felt skal ha hustyper og %-BRA som følger:

Felt B1: Blokker, maks %-BRA= 75,0 %

Felt B2: Rekkehus, maks %-BRA = 55,0 %

Felt C2: Blokker, maks %-BRA = 65,0 %

Felt C3: Rekkehus, maks %-BRA = 40 %

Parkeringskjeller og boder helt og delvis under bakken skal ikke medregnes i %-BRA.

§ 4. Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage, barnepark)

Området skal ha bestemmelser som tilliggende barnehageområde som det er en del av.

§ 5. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og høyder som vist på kartet. karnapper og balkonger kan tillates oppført inntil 1,0 m utenfor byggegrense.

§ 6. Utforming

Det skal legges vekt på at bebyggelse i samme felt får en helhetlig utforming blant annet med hensyn til materialbruk. "Langfasader" skal som hovedmateriale kles med trepanel eller tilsvarende. Frontfasade over terreng i parkeringsetasje skal også kles med panel/panelspiller.

§ 7. Avkjørsel

Kjøreatkomst til planområdet skal være som vist med piler på plankartet.

Det tillates nødvendig nyttekjøring for brannbil, sykebil, renovasjonsbil og flyttebil på interne kjørbare gangveier og offentlige gang-/sykkelveier gjennom området.

§ 8. Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Dette gjelder også sykkelparkering. Minimum 70% av parkeringen for biler skal legges i garasjekjellere.

§ 9. Utomhusarealer

Innenfor områdene merket "lek/opphold" på plankartet skal det opparbeides nærlekeplasser på min. 150 – 200 m², utstyrt med minimum sandkasse, huske og klatrestativ. Det skal i tillegg opparbeides nødvendig antall sandlekeplasser på min. 50 m² maks. ca. 50 meter fra innganger til boligene.

Utenom selve byggeområdene, veiene og renovasjonsplassene skal mest mulig av eksisterende naturterreng og vegetasjon søkes bevart med mindre annet er en fordel for utforming og funksjon av lekeplasser mm. Fyllinger og skjæringer skal jordkles der dette er mulig, og det skal plantes skjermende vegetasjon rundt parkeringsplasser, renovasjonsplasser og lekeplasser.

Terreng og vegetasjon som skal bevares, skal merkes og beskyttes mot inngrep i anleggsperioden.

§ 10. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet samlet eller for delområder i målestokk 1:500. Planen skal redegjøre for leke-/oppholdsplasser med møblering og utstyr, sandlekeplass, kjøreveier, gangveier, stier, parkeringsareal, sykkelparkering, renovasjonsplasser, pumpestasjon, forstøtningsmur, gjerder, tilsåing og beplantning (eksisterende og ny). Planen skal også vise eksisterende og nytt terreng (fyllinger/skråninger) ved koterings på planen. Det kan som supplerende materiale kreves terrengsnitt. Med

utomhusplan skal det i nødvendig grad leveres veiprofiler som blant annet redegjør for veienes terrengtilpasning og stigningsforhold i forhold til krav og tilpasning til bebyggelsen. Planen skal redegjøre for hvordan god tilgjengelighet fra kjørbare vei til hovedinngang kan sikres for alle.

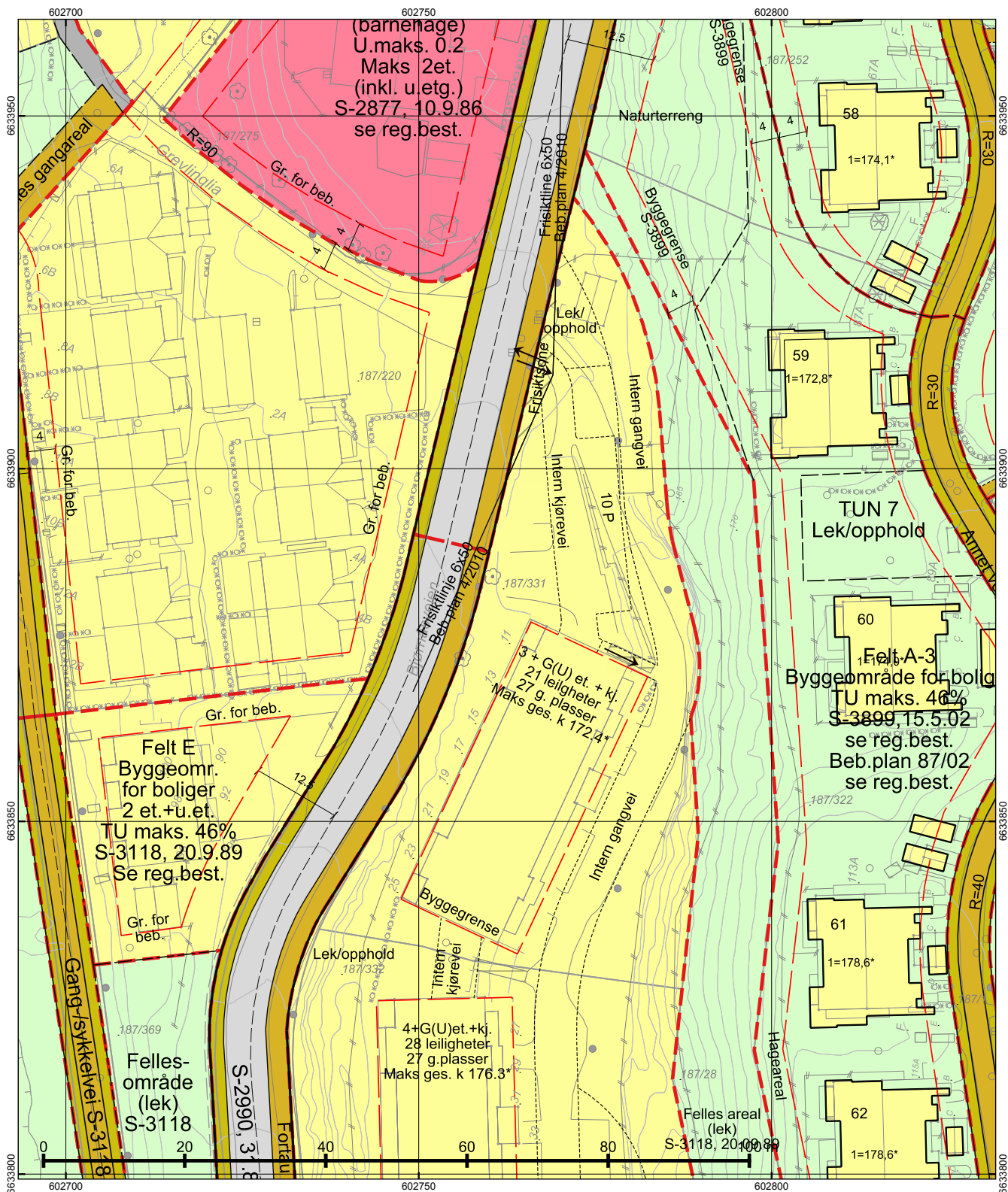
Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11. Fellesområde – parkering, F1 og F2

Fellesareal - parkering F1 skal være felles for del av gnr.187, bnr.1 og 29 (felt B2).

Fellesareal – parkering F2 skal være felles for del av gnr.187, bnr.29 og del av gnr. 176, bnr.1 (Felt C3).



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

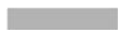
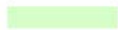
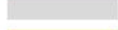
Dato: 27.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:500
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Byggesak		
PlottID/Best.nr: 140367/ 86508620	Deres ref.: 62095/ MACA@MSAKTV	
Adresse: BJØRNASVEIEN 19	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 187/331		

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

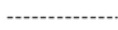
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 RbRestriksjonOmråde

 RbRestriksjonGrense

 71 - Felles parkering

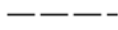
 72 - Felles lekeareal

 73 - Felles gangareal

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

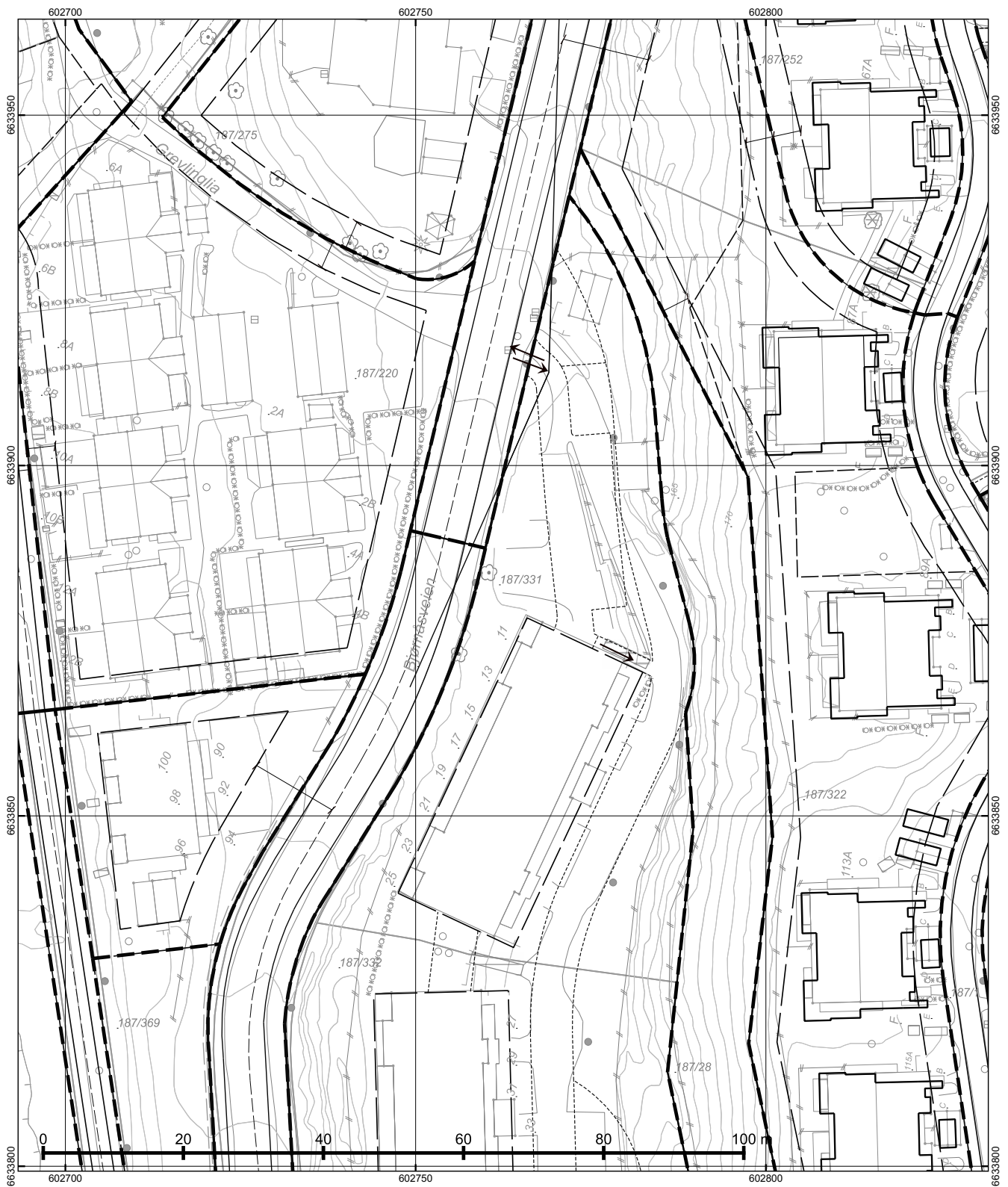
 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 27.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 140367/ 86508620

Adresse: BJØRNÅSVEIEN 19

Gnr/Bnr: 187/331

Deres ref.: 62095/ MACA@MSAKTV

Kommentar:

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 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



Dokumentsjekk

Ved innregistrering av byggesøknader gjør vi en sjekk av dokumentene vi mottar. Søknader med store feil og mangler vil normalt bli returnert samme dag som den er mottatt. Du vil få beskjed om hvorfor søknaden sendes i retur.

Innsendelse

Vi ønsker post tilsendt elektronisk og tilrettelagt på følgende måte:

- Maksimum størrelse er 40 MB.
- Filformatet for dokumenter skal være PDF.
- Bilder *kan* sendes inn som JPG/JPEG-format.
- Ikke bruk mellomrom, spesialtegn eller bokstavene Æ, Ø eller Å i filnavnet.
- Tegninger som viser NY situasjon må være **én fil per side**.
Det samme gjelder foto / fotomontasjer i rivesaker og skiltsaker.
- Alle dokumenter må ligge riktig vei ved visning.
- Filnavn på vedlegg må ha en forklarende tekst til hva dokumentet inneholder.
Et filnavn som fasade_akersgt_eksist.pdf gir mye bedre informasjon om innholdet enn for eksempel filnavnet 000123.pdf.
- Vi må ha **en fil for hvert dokument** som sendes inn.

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten \(www.byggesak.com\)](http://www.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart».

Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.

Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i PDF-format

For at utskrift av kart fra PDF-filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print»- dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
 - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
 - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
 - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
 - Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord:	02 180	Bankgiro:	1315.01.01357
Kundesenteret:	23 49 10 00	Org.nr.:	971 040 823
Telefaks:	23 49 10 01	MVA	
E-post:	postmottak@pbe.oslo.kommune.no		

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

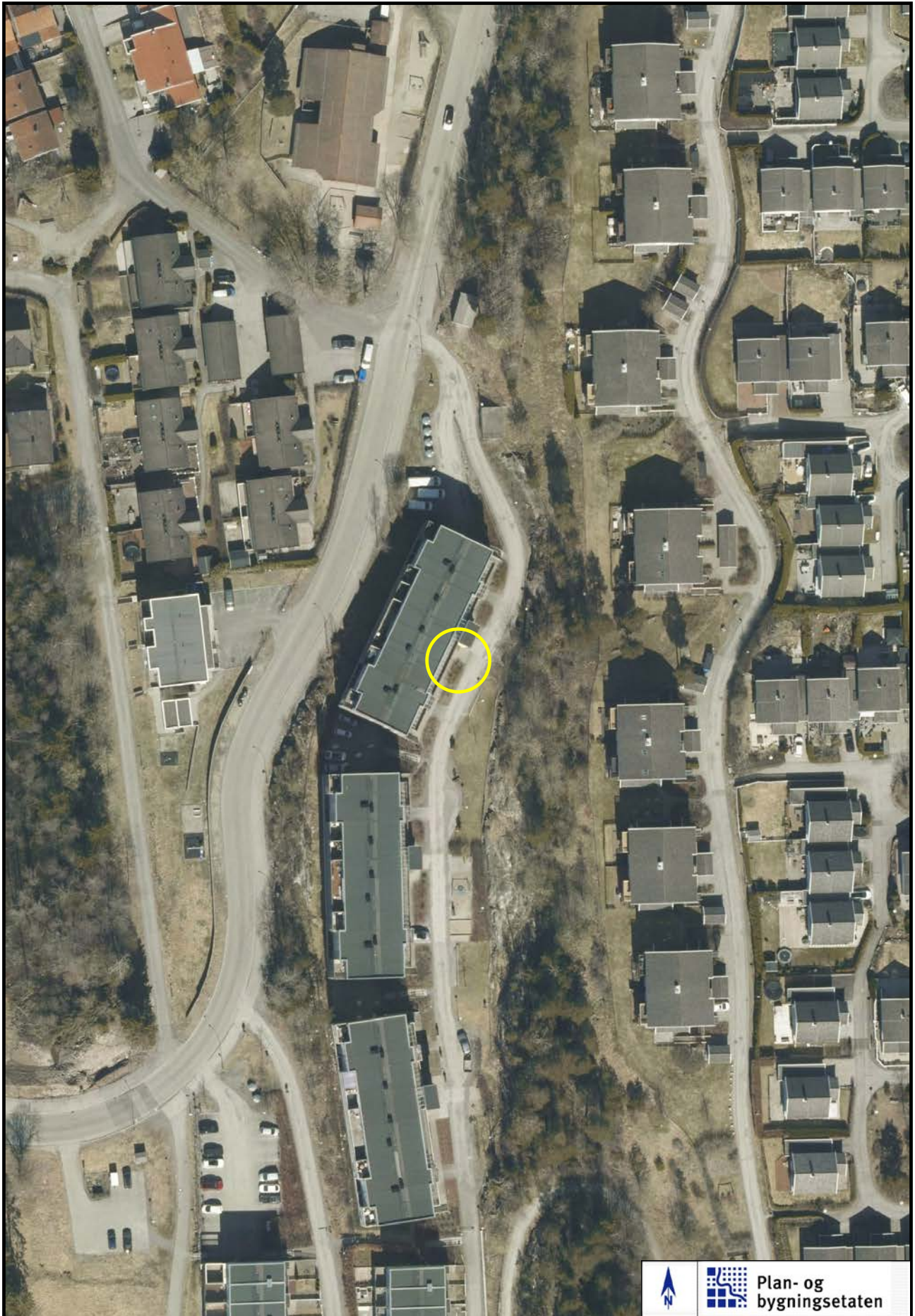
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsoger, kalkfurskog m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene viktig *ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Mathias Carlsen
BJØRNÅSVEIEN 19

Dato: 27.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508621
8407408

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.187 BNR. 331

Vi viser til bestilling av 20250327 for BJØRNÅSVEIEN 19.

GNR. 187 BNR. 331

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.04.2013.

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

3141.4 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

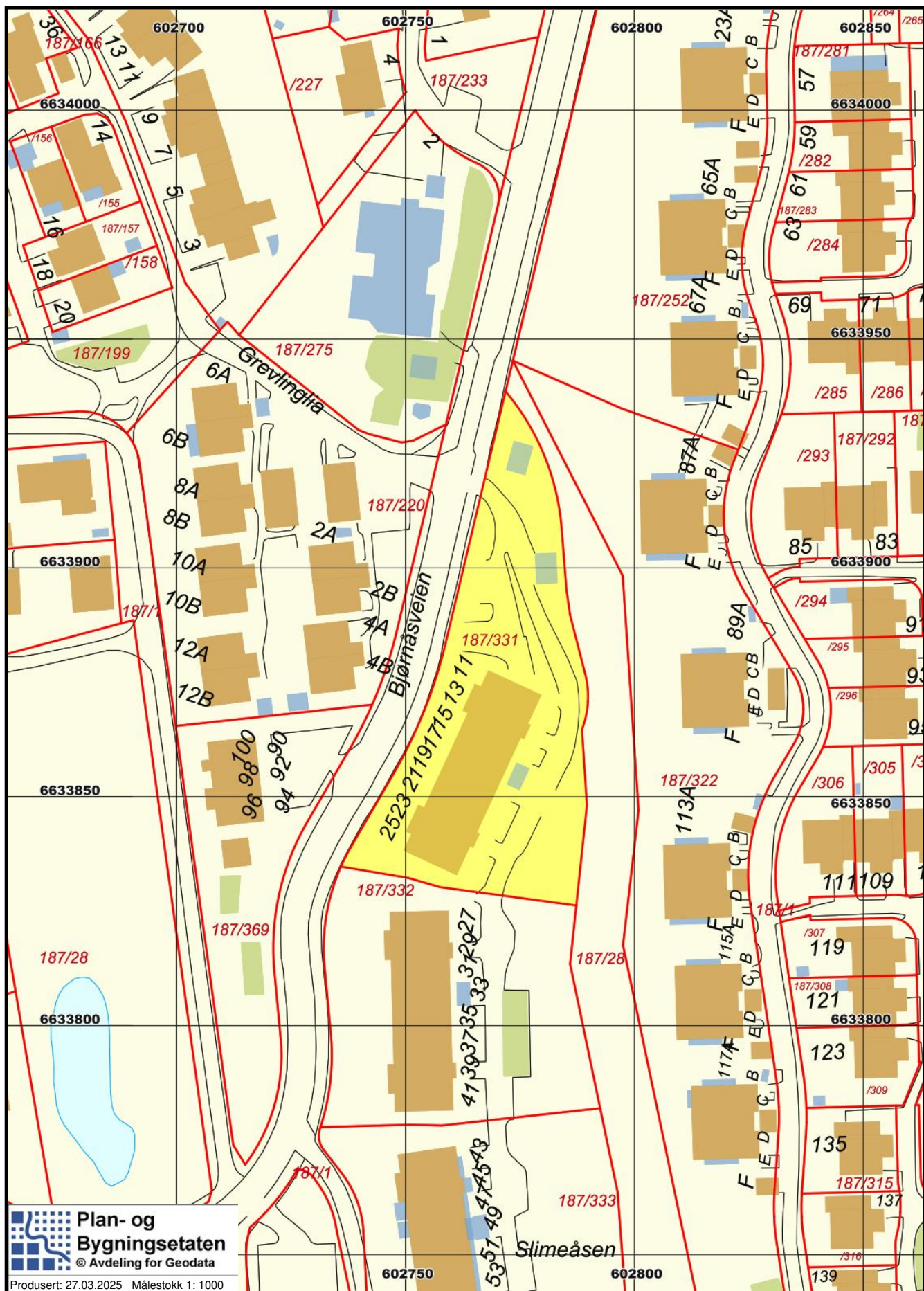


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

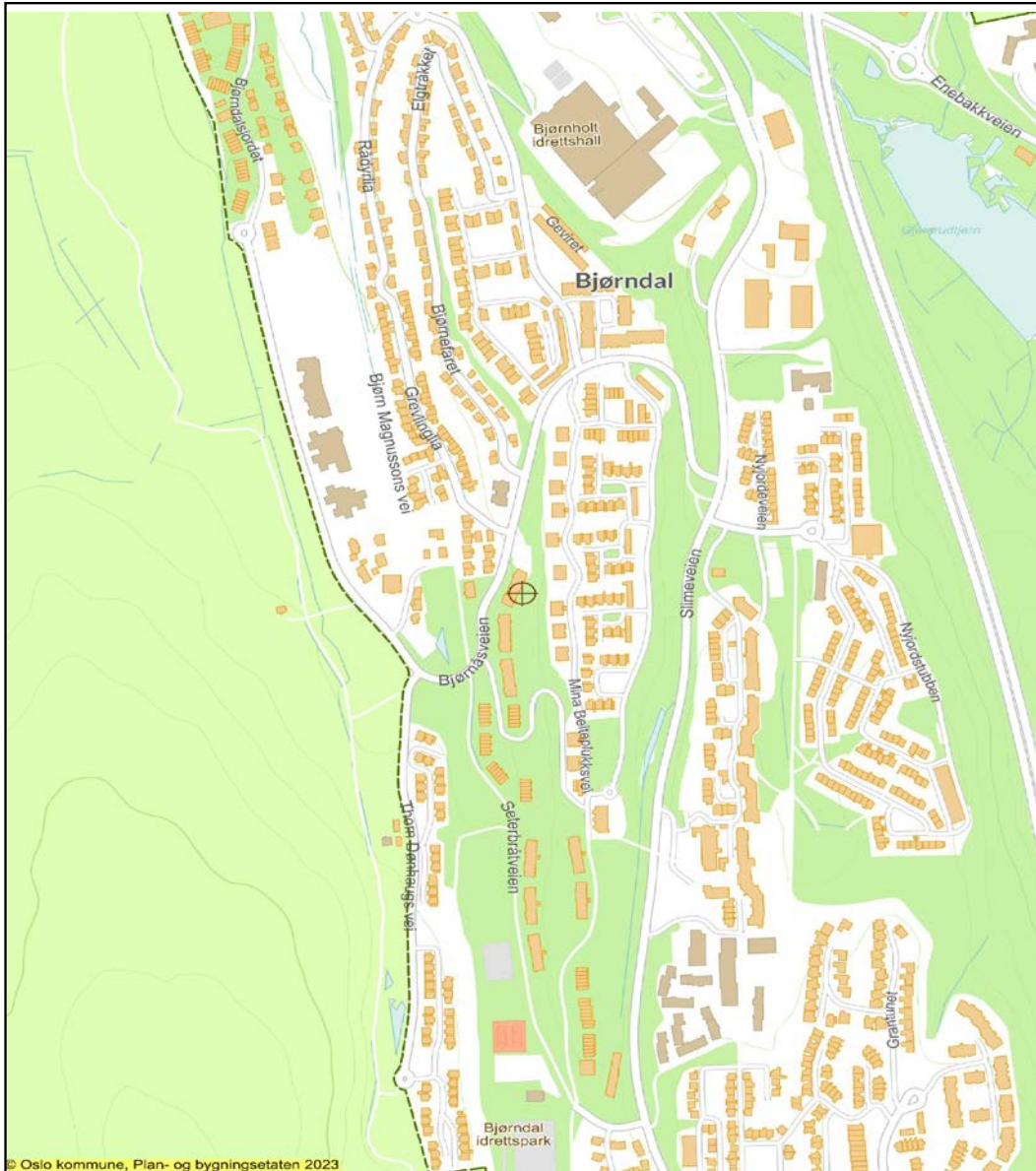
Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oversiktskart

Adr.: Bjørnåsveien 19
Gnr bnr : 187 / 331

Bydel : SØ. NORDSTRAND
Skolekrets (2020/2021): Seterbråten



© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten 2023

Dato: 27.03.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane
— T-bane

- - - Markagrense
— Vei

■ Bolig
■ Andre bygg

■ Off. friområde
⊕ Adresse/eiendom



Per Oscar Ahlstrøm <fjellviken@gmail.com>

Asker og Bærum - Saksnr. 47002 - Bjørnåsveien 19

Tom-Erik Blix <blix@loop24.no>

26. januar

Til: Tinius Roald Gadderud <tinus.gadderud@utleiemegleren.no>

Kopi: Per Oscar Ahlstrøm <fjellviken@gmail.com>

Hei,

Her er avregningen din for 2023

Q1

Jan				Feb				Mar				Sum KR		Betalt	
Varme kwh	Vann m3	Vann kwh	sum kr	Varme kwh	Vann m3	Vann kwh	sum kr	Varme kwh	Vann m3	Vann kwh	sum kr	Enhet	Akonto	Skyl	
405	10,490	1 269,3	2 281	341	9,114	1 066,3	1 899	448	9,198	1 136	2 133	6 312		kr 2 490	

Q2

Apr				Mai				Juni				Sum KR		Betalt	
Varme kwh	Vann m3	Vann kwh	sum kr	Varme kwh	Vann m3	Vann kwh	sum kr	Varme kwh	Vann m3	Vann kwh	sum kr	Enhet	Akonto	Skyl	
223	8,653	925,9	1 705	41	8,604	860,4	1 275	1	8,863	709	1 005	3 985		kr 2 490	

Q3

Juli				Aug				Sept				Sum KR		Betalt	
Varme kwh	Vann m3	Vann kwh	sum kr	Varme kwh	Vann m3	Vann kwh	sum kr	Varme kwh	Vann m3	Vann kwh	sum kr	Enhet	Akonto	Skyl	
39	7,223	592,3	643	30	5,926	474,1	412	96	7,621	633	425	1 480		kr 2 490	

Q4

Okt				Nov				Des				Sum KR		Betalt	
Varme kwh	Vann m3	Vann kwh	sum kr	Varme kwh	Vann m3	Vann kwh	sum kr	Varme kwh	Vann m3	Vann kwh	sum kr	Enhet	Akonto	Skyl	
378	9,081	899,0	1 400	424	9,853	1 152,8	2 336	584	2,624	320	1 326	5 062		kr 2 490	

Totalt:

A-konto	Forbruk Q-1	Forbruk Q-2	Forbruk Q-3	Forbruk Q-4	Sum
9 960	6312	3985	1480	5062	-6878

Med vennlig hilsen – Kind Regards

Tom-Erik Blix

Loop24 AS

<https://loop24.no>

+47 90037932

blix@loop24.no



[Slett tekst skru]]

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 187, Bruksnummer 331, Seksjonsnummer 12 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

08.05.2025 kl. 10.55

Oppdatert per

08.05.2025 kl. 10.53

Adresse(r) :

Gateadresse: **Bjørnåsveien 19**

Gatenr: **10726**

Kommune: **OSLO**

Postkrets: **1272 OSLO**

Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/454455-1/200 05.06.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 490 000
Omsetningstype: Fritt salg
FJELLVIKEN AS
ORG.NR: 988 862 002

HEFTELSE

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. Servitutetter 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 servitutetter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2013/263295-1/200 04.04.2013 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 332
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 331

2013/263295-2/200 04.04.2013 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 333
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 331

2013/301706-1/200 16.04.2013 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Gjensidig ferdselsrett på gangvei, herunder trappeadkomster mellom bygningene.
Gjelder gnr 187 bnr 29, 331, 332 og 333
Bestemmelse vedr drift og vedlikehold av gangvei,

herunder belysning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 331

2013/301706-2/200 16.04.2013 **BRUKSRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 332
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 333
til avfallsstasjon.
Bestemmelse om drift og vedlikehold.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 331

2013/301706-3/200 16.04.2013 **BRUKSRETT**
Gjensidig bruksrett til hverandres arealer avsatt
til lek og rekreasjon.
Gjelder gnr 187 bnr 331, 332 og 333.
Bestemmelse om drift og vedlikehold.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 331

2013/301706-4/200 16.04.2013 **ERKLÆRING/AVTALE**
gjelder gnr 187 bnr 331, 332 og 333.
Gjensidig rett til å ha og ha liggende, samt adkomst
til teknisk infrastruktur på og i grunnen. Herunder
men ikke begrenset til:
tekniske rom, VA-anlegg m.m.
Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold,
utskiftninger og nødvendig tilsyn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 331

2013/301706-5/200 16.04.2013 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 29
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å ha og ha liggende nødvendig teknisk
infrastruktur på og i grunnen, herunder men ikke
begrenset til:
tekniske rom, VA-anlegg m.m
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 331

2013/301706-6/200 16.04.2013 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 332
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 333
Rett til adkomst til og gjennom garasjeanlegg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 331

2013/301706-12/200 16.04.2013 **ERKLÆRING/AVTALE**
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 331

GRUNNDATA

2013/436829-1/200 31.05.2013 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 81/1465

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2014/8567-3/200 06.01.2014

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:

0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 334 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
0 SNR: 30

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 31
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 32
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 33
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 34
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 35
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 36
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 37
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 38
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 39
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 40
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 41
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 42
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 43
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 44
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 45
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 46
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 47
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 48
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 49
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 50
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 51
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 52
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 53
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 54
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 55
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 56
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 57
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 58
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 59
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 60
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:
 0 SNR: 61
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 335 FNR:

0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 31

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 336 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:

0 SNR: 31

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 337 FNR:

0 SNR: 32

Bestemmelse om fellesområde (lek) til felles bruk
for gnr. 187 bnr. 29, 331, 332, 333, 34, 335, 336,
337 og 338 i henhold til reguleringsplan S-3118

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/1092250-1/200 24.11.2016 **BRUKSRETT**

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 369 FNR:

0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 369 FNR:

0 SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 369 FNR:

0 SNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 369 FNR:

0 SNR: 4

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 369 FNR:

0 SNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 369 FNR:

0 SNR: 6

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Org.nr.: 971 040 823

Saksnr.: 201611098-2

RETTIGHETSERKLÆRING**VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 187/29, 252-274, 277-299, 302-320, 322-324, 331-338, 369****1. REGULERT FELLESOMRÅDE (LEK):**

Gnr. 187 bnr. 29, 252 t.o.m. 274, 277 t.o.m. 299, 302 t.o.m. 320, 322 t.o.m. 324 og 331 t.o.m. 338 skal ha bruksrett til regulert til fellesområde (lek) i reguleringsplan S-3118, vedtatt 20.09.1989, på gnr. 187 bnr. 369.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
187	369

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 187/369:

Sted

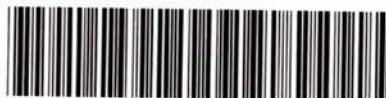
Dato

Selvaag Bolig Tomt II AS
HjemmelshaverOrg.nr.
9 siffer**ERLEND RØLLES**
Advokat
MNA**Plan- og
bygningsetaten**

15.11.2016

Rett kopi bekreftes

Sign:

STÅLE TILLERLIDoknr: 1092250 Tinglyst: 24.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00020401	08.05.2025	1110250074

Om dokumentet

Ident
2016/1092250/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

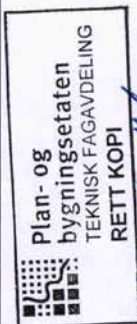
E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

30.05.13

Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601453353
Vedlegg: Ja



Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet
997991478	SELVAAG BOLIG TOMT II AS	Lørenvangen 22, 0580 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	187	331

Nye seksjoner

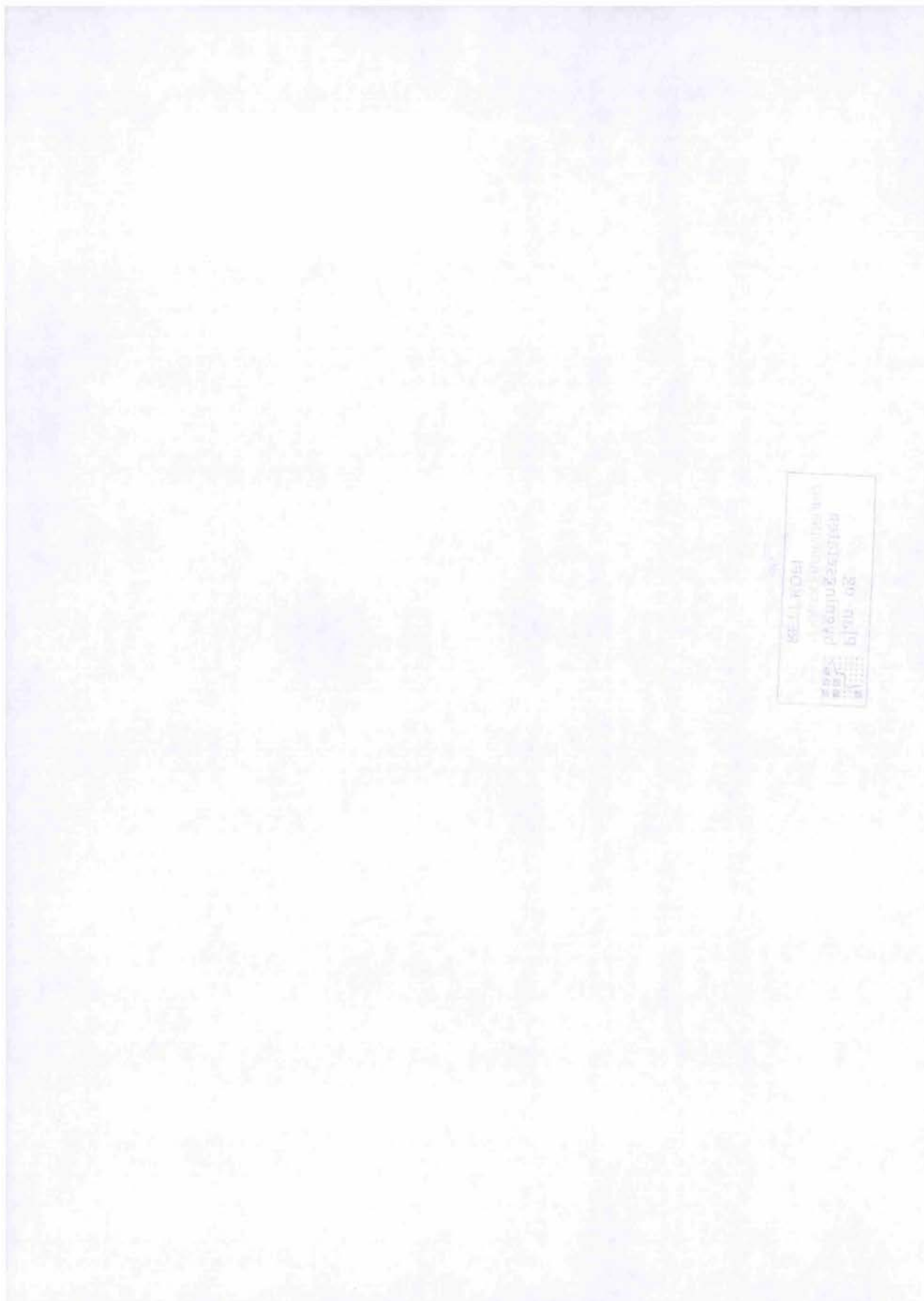
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	187	331	0	1	84 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	2	74 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	3	45 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	4	45 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	5	81 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	6	74 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	7	84 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	8	84 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	9	74 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	10	45 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	11	45 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	12	81 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	13	74 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	14	84 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	15	84 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	16	74 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	17	45 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	18	130 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	331	0	19	74 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei

30.05.2013 08.05

Side 1 av 2



Doknr: 436829 Tinglyst: 31.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

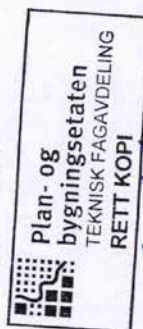


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	187	331	0	20	84 / 1465	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

30.05.13




30.05.2013 08.05

Side 2 av 2



Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
--	--

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

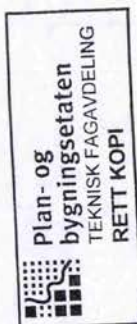
1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	187	331		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
997 991 478	Selvaag Bolig Tomt 2 AS		1/1

30.04.13



3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.n.r.	Formål 4)	Brøk (teller)	Tilleggs- areal 5)	S.n.r.	Formål 5)	Brøk (teller)	Tilleggs- areal 6)	S.n.r.	Formål 4)	Brøk (teller)	Tilleggs- areal 5)	S.n.r.	Formål 4)	Brøk (teller)	Tilleggs- areal
1	B	84	B	11	B	45	B	21				31			
2	B	74	B	12	B	81	B	22				32			
3	B	45	B	13	B	74	B	23				33			
4	B	45	B	14	B	84	B	24				34			
5	B	81	B	15	B	84	B	25				35			
6	B	74	B	16	B	74	B	26				36			
7	B	84	B	17	B	45	B	27				37			
8	B	84	B	18	B	130	B	28				38			
9	B	74	B	19	B	74	B	29				39			
10	B	45	B	20	B	84	B	30				40			
SUM BRØK 690				SUM BRØK 775				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				1465				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

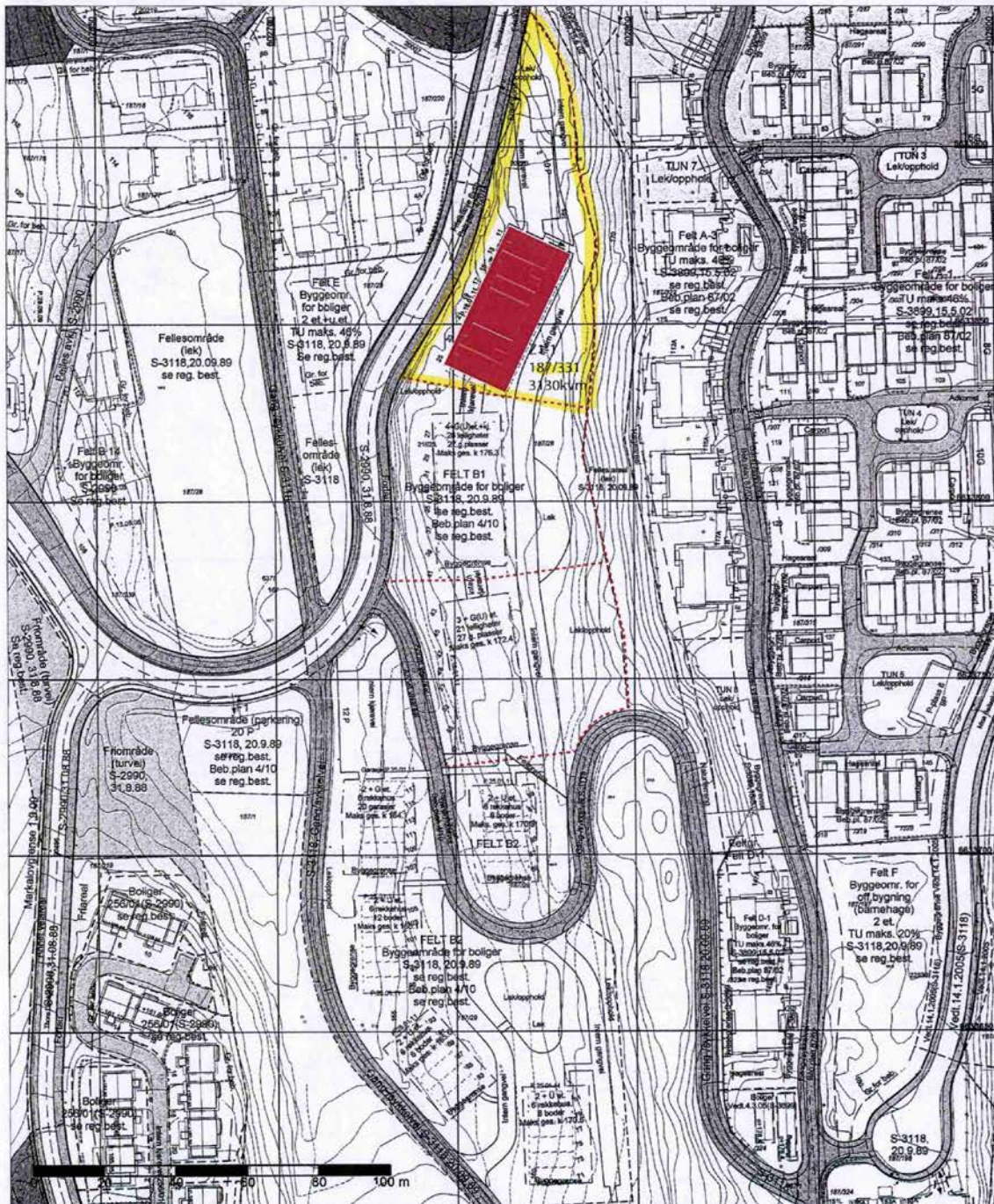
OLAV H. SELVAAG
FOR HJEMMELSHAVER ELLER FULLMAGT

5. Egenforklaring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

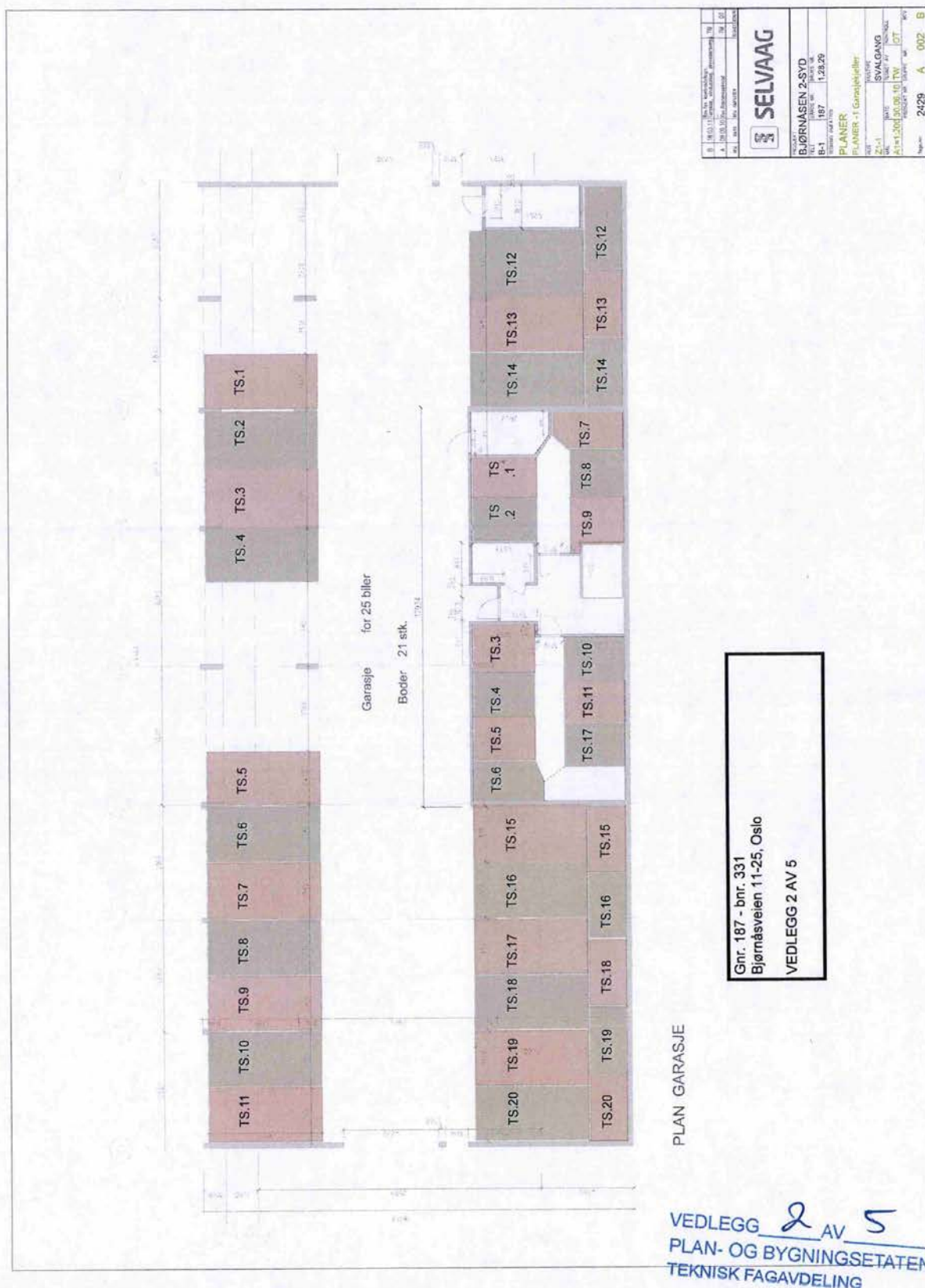
6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

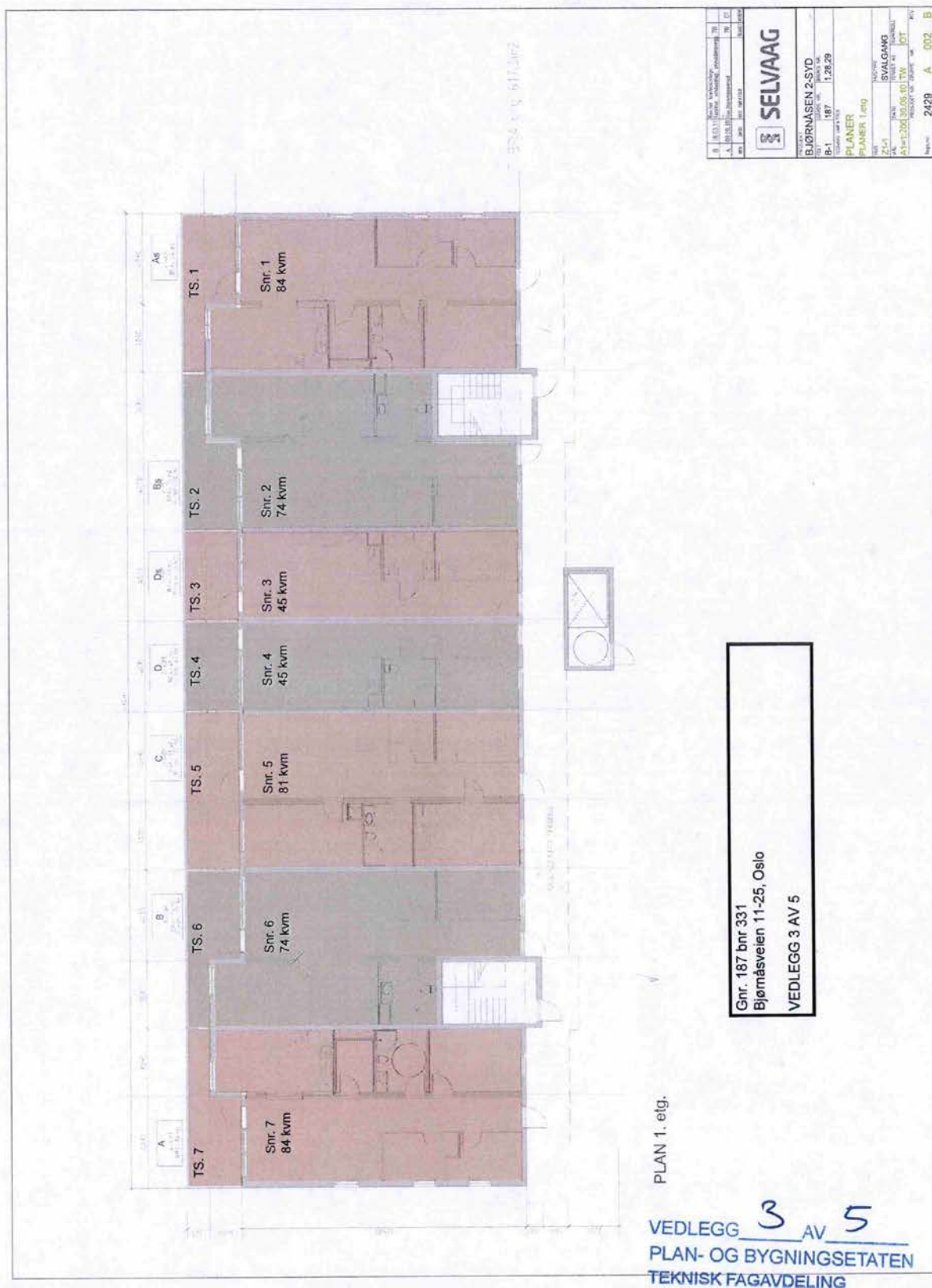
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Oslo 8/11-12		OLAV H. SELVAAG	
		FOL HOENNESEN	
		ETTER FULLMKT	

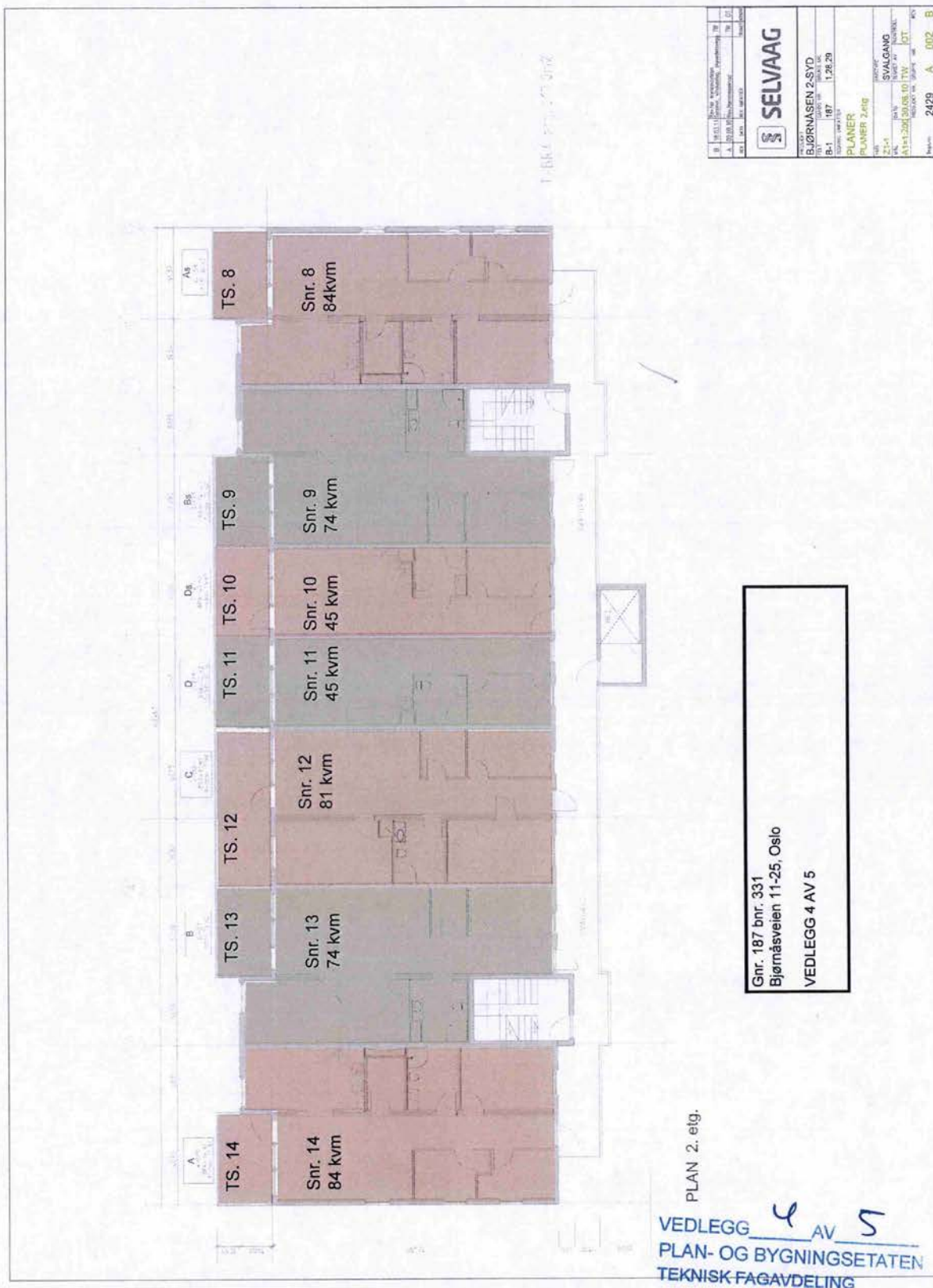
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)				
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾		Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gilt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
187	337		1-20	i Oslo kommune
Dato	Underskrift		Stempel	
13.5.13			 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING	
Noter:				
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjøenpart.				

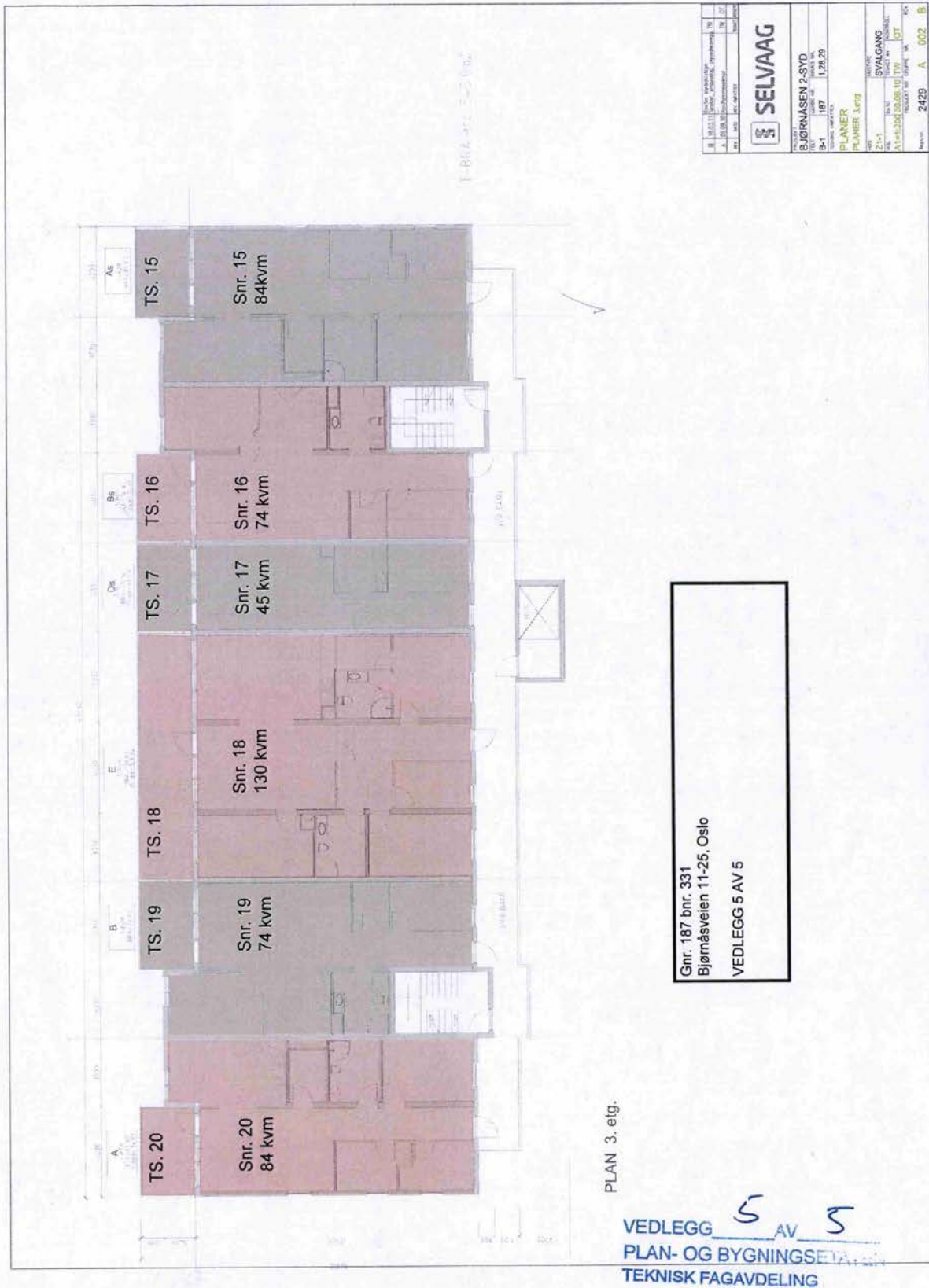


 Plan- og bygningssetaten ©2011 Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune Originalformat A3	Adresse: Gnr/Bnr: 187/28 Kartet er sammenstilt for:	Best.nr. / PlottID: / 40748 Deres ref: Kommentar: Gjeldende kommunedelplaner: KDP-6 Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet Se tegnforklaring på eget ark.	SITUASJONSPLAN VEDLEGG 1 AV 5 1 AV 5 PLAN- OG BYGNINGSSETATEN TEKNISK FAGAVDELING	
	Dato 19.04.2012 Bruker: STKN	Best.nr. / PlottID: / 40748		
	Målestokk 1:1000	Deres ref:		
	Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikallnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)	Kommentar:		







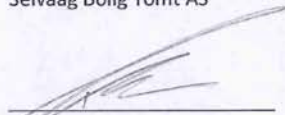


GNR. 187, BNR. 331 I OSLO KOMMUNE – SAMTYKKE TIL SEKSJONERING

Selvaag Bolig Tomt II AS, org. nr. 997 991 478, hjemmelshaver til eiendommen gnr. 187, bnr. 331, samtykker med dette til at Olav H. Selvaag signerer på vegne av oss på seksjoneringsbegjæring for eiendommen.

Oslo, den 28. mai. 2013

Selvaag Bolig Tomt AS

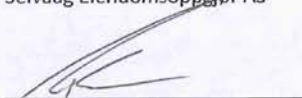


Baard Schumann
Styrets leder

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, urådighetsinnehaver i gnr. 187, bnr. 331 i Oslo i henhold til tinglyst urådighetserklæring gitt dagboknr. 265689 samtykker det med dette til seksjonering av eiendommen.

Oslo, den 28. mai. 2013

Selvaag Eiendomsoppgjør AS



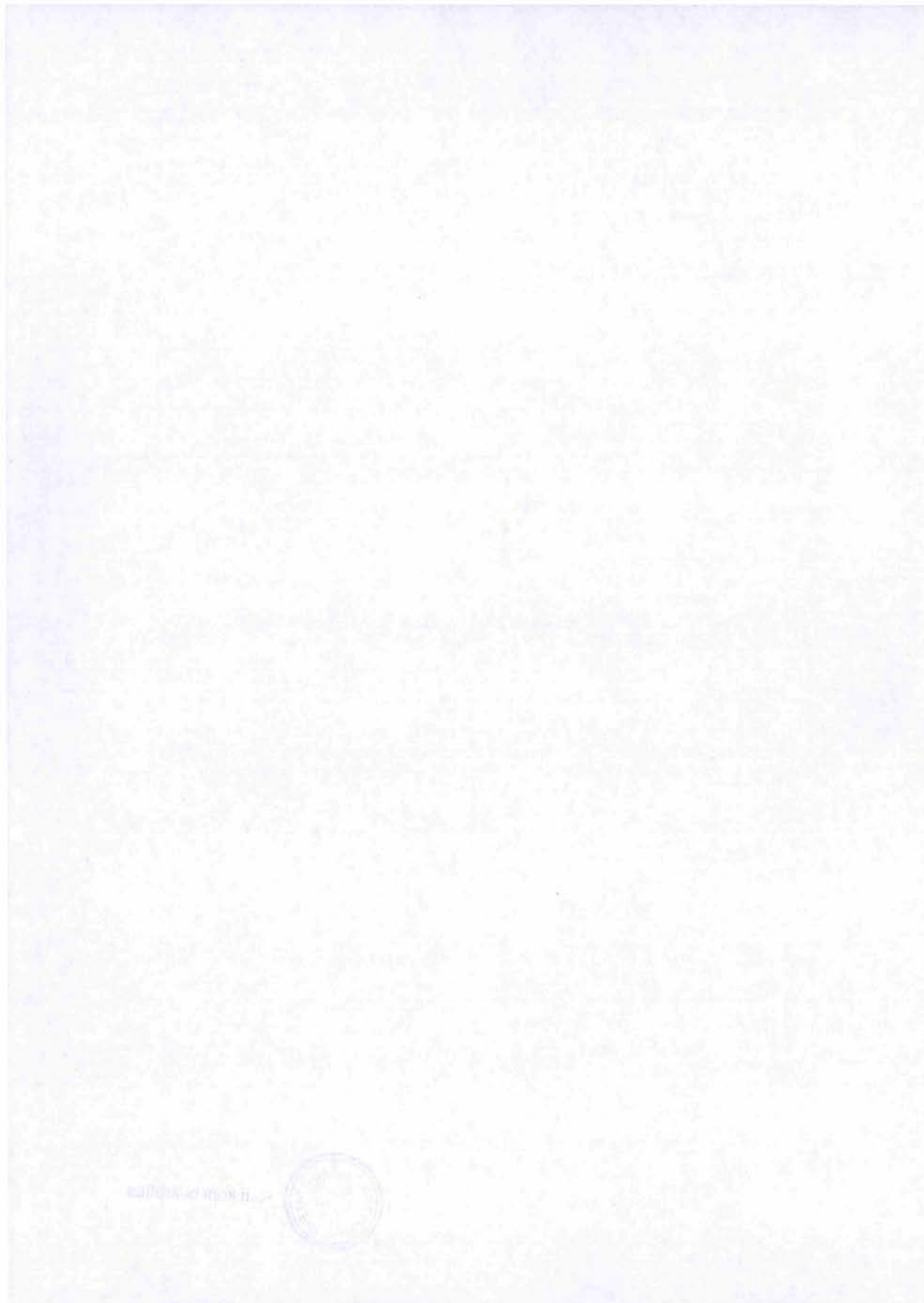
Baard Schumann
Styrets leder



Erlend Rølles
Styremedlem



Rett kopi bekreftes
Henns-Ryken



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00020399	08.05.2025	1110250074

Om dokumentet

Ident
2013/436829/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
992 587 776
org.nr./fødselsnr.

**BRUKSORDNINGREGLER MELLOM EIENDOMMENE GNR. 187, BNR 29, 331, 332 OG 333 I OSLO
KOMMUNE**

1 Adkomst

Gnr. 187, bnr. 331, 332, 333 og 29 skal ha gjensidig vederlagsfri ferdselsrett på gangvei, herunder trappeadkomst mellom bygningene over hverandres eiendommer som vist på kart vedlagt som Bilag 1.

Kostnader til drift og vedlikehold av gangveien, herunder belysning og eventuelle andre kostnader som er tilknyttet drift og vedlikehold av veiarealet fordeles mellom bruksrettshaverne i henhold til totalt antall boliger.

Eiendommene gnr. 187, bnr. 331, 332 og 333:

Bnr. 331: 20/67
Bnr. 332: 27/67
Bnr. 333: 20/67



Doknr: 301706 Tinglyst: 16.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr. 187, bnr. 29 dekker kostnader til drift og vedlikehold på egen eiendom.

2 Avfall

Gnr. 187, bnr. 332 og 333 skal ha vederlagsfri bruksrett til avfallsstasjon på bnr. 331, som vist på kart vedlagt som Bilag 2.

Kostnader til drift og vedlikehold av avfallsstasjonen fordeles mellom gnr. 187, bnr. 331, 332 og 333 i henhold til antall boligheter i de respektive sameiene, gitt følgende fordelingsnøkkel:

Bnr. 331: 20/67
Bnr. 332: 27/67
Bnr. 333: 20/67

3 Arealer til lek og rekreasjon

Gnr. 187, bnr. 331, 332 og 333 skal ha gjensidig, vederlagsfri bruksrett til hverandres arealer avsatt til lek og rekreasjon, som vist på kart, jfr. Bilag 3.

Kostnader til drift og vedlikehold av arealene skal fordeles i henhold til antall boenheter tilknyttet den enkelte bruksrettshaver, gitt følgende fordelingsnøkkel:

Bnr. 331: 20/67
Bnr. 332: 27/67
Bnr. 333: 20/67

Rett kopi bekreftes



4 Teknisk infrastruktur

Gnr. 187, bnr. 331, 332 og 333 skal ha gjensidig, vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt adkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen i hverandres eiendommer, herunder men ikke begrenset til: tekniske rom, VA-anlegg herunder kabletrasséer og kummer, rørføringer og tekniske anlegg for fjernvarme, slukkeledninger, kabletrassé for strøm, elektronisk kommunikasjon, overvannsføring med mer.

Rettighetshavere etter dette punkt skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

5 Teknisk infrastruktur

Gnr. 187, bnr. 29 skal ha vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt adkomst til, nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen over gnr. 187, bnr. 331, 332 og 333, herunder men ikke begrenset til: tekniske rom, VA-anlegg herunder kabletrasséer og kummer, rørføringer og tekniske anlegg for fjernvarme, slukkeledninger, kabletrassé for strøm, elektronisk kommunikasjon, overvannsføring med mer.

6 Parkering og bod

Gnr. 187, bnr. 332 og 333 skal ha vederlagsfri adkomst til og gjennom garasjeanlegg under gnr. 187, bnr. 331. Adkomstretten gjelder ett kjøretøy pr. parkeringsplass som den enkelte bruksrettshaver har på sin eiendom.

Gnr. 187, bnr. 333 skal ha vederlagsfri adkomst til og gjennom garasjeanlegg under gnr. 187, bnr. 332. Adkomstretten gjelder ett kjøretøy pr. parkeringsplass som gnr. 187, bnr. 333 har på sin eiendom.

Gnr. 187, bnr. 332 skal ha vederlagsfri bruksrett til 1 – en – bod i garasjeanlegg under gnr. 187, bnr. 333. Bodretten gis under forutsetning av at rettighetshaver dekker forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold av bodareal i garasjeanlegget.

Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS, org. nr. 992 587 725, skal ha vederlagsfri bruksrett til 4 - fire utvendige parkeringsplasser i gnr. 187 bnr 332, samt 2 – to – utvendige parkeringsplasser i gnr. 187, bnr. 333. Parkeringsplassene kan kun benyttes til oppstilling av motorvogn. Parkeringsrettene gis under forutsetning av at rettighetshaver dekker forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Parkeringsrettighetene kan transporteres samlet eller hver for seg.

Gnr. 187, bnr. 332 skal ha vederlagsfri bruksrett til 6 – seks – parkeringsplasser i garasjekjeller under gnr. 187, bnr. 333. Parkeringsplassene kan kun benyttes til oppstilling av motorvogn. Parkeringsretten gis under forutsetning av at rettighetshaver dekker forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassen.

Dersom garasjeanleggene utstyres med stengsler/porter eller lignende skal bruksrettshaverne, nevnt i dette punkt, gis passeringsadgang ved tildeling av portåpner, nøkkel eller annet. Det skal utdeles én åpner/nøkkel pr. parkeringsplass, som bruksrettshaver selv må dekke kostnaden for. Det samme gjelder ved tapt nøkkel/åpner.





Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:

org.nr./fødselsnr.

Kostnader til vask, feiing, innvendig maling, baneslitasje og brøyting av garasjene, utvendige parkeringsplasser og adkomst til disse fordeles mellom gnr. 187, bnr. 331, 332 og 333 og Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS, org. nr. 992 587 725 gitt følgende fordelingsnøkkel:

For garasjeanlegg, utv.p.plasser og adkomst tilknyttet gnr. 187, bnr. 331:

Bnr. 331: 30/85
Bnr. 332: 29/85
Bnr. 333: 20/85
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS: 6/85

For garasjeanlegg, utv. P.plasser og adkomst tilknyttet 187, bnr 332:

Bnr. 332: 29/55
Bnr. 333: 20/55
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS: 6/55

For garasjeanlegg, utv. P.plasser og adkomst tilknyttet gnr. 187, bnr. 333:

Bnr. 333: 20/28
Bnr. 332: 6/28
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS: 2/28

7 Pliktig medlemskap i velforening - organisering

Gnr. 187, bnr. 331, 332 og 333 skal være pliktig medlemmer av velforening som vil bli opprettet for ivaretagelse, drift og vedlikehold av eiendommenes arealer til felles bruk, felles infrastruktur og annet i henhold til velforeningens vedtekter.

Kostnader til drift av velforeningen skal deles i henhold til antall boenheter på den enkelte eiendom.

Velforeningen kan administreres av ett av boligselskapene som opprettes på gnr 187, bnr 331, 332 eller 333. Det skal da nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

Dersom ett av boligselskapene som opprettes på eiendommene gnr. 187, bnr. 331, 332 og 333 krever det, skal det opprettes en selvstendig velforening.

8 Tinglysning

Ovennevnte punkt nr. 1 skal tinglyses som heftelse i eiendommene: gnr. 187, bnr. 29, 331, 332 og 333 på vegne av nåværende og fremtidige eiere av eiendommene.

Punktene 2 – 7 skal tinglyses som heftelse i eiendommene: gnr. 187, bnr. 331, 332 og 333 på vegne av nåværende og fremtidige eiere av eiendommene.

* * * *

Rettkopi bekreftes
xy



Oslo, den 15/4 - 13

Hjemmelshaver til Gnr. 187, bnr. 331, 332, 333 og 29

Selvaag Bolig Tomt AS, org.nr. 998 699 959


Baard Schumann

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00020398	08.05.2025	1110250074

Om dokumentet

Ident
2013/301706/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

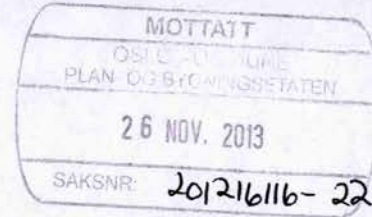
Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Org.nr.: 971 040 823



Saksnr.:201216116-17

ERKLÆRING**VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 187/29, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338**

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 187 bnr. 335 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei fra Seterbråtveien over gnr. 187 bnr. 338 i henhold til bebyggelsesplan sak 4/10.
2. ATKOMSTVEI:
Gnr. 187 bnr. 336 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei fra Seterbråtveien over gnr. 187 bnr. 337 i henhold til bebyggelsesplan sak 4/10.
3. FELLESAREAL (LEK):
Regulert fellesområde (lek) som blir liggende på gnr. 187 bnr. 334, gnr. 187 bnr. 335, gnr. 187 bnr. 336 og gnr. 187 bnr. 337 skal være til felles bruk for gnr. 187, bnr. 29, bnr. 331, bnr. 332, bnr. 333, bnr. 334, bnr. 335, bnr. 336, bnr. 337 og bnr. 338 i henhold til reguleringsplan S-3118.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
187	* 29, 334, 335, 336, 337, 338

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Underskrifter:

For eiend. 187/29, 334,
335, 336, 337, 338:Doknr: 8567 Tinglyst: 06.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sted

Dato

Selvaag Bolig Tomt II AS
Hjemmelshaver

Org.nr. 9 siffer

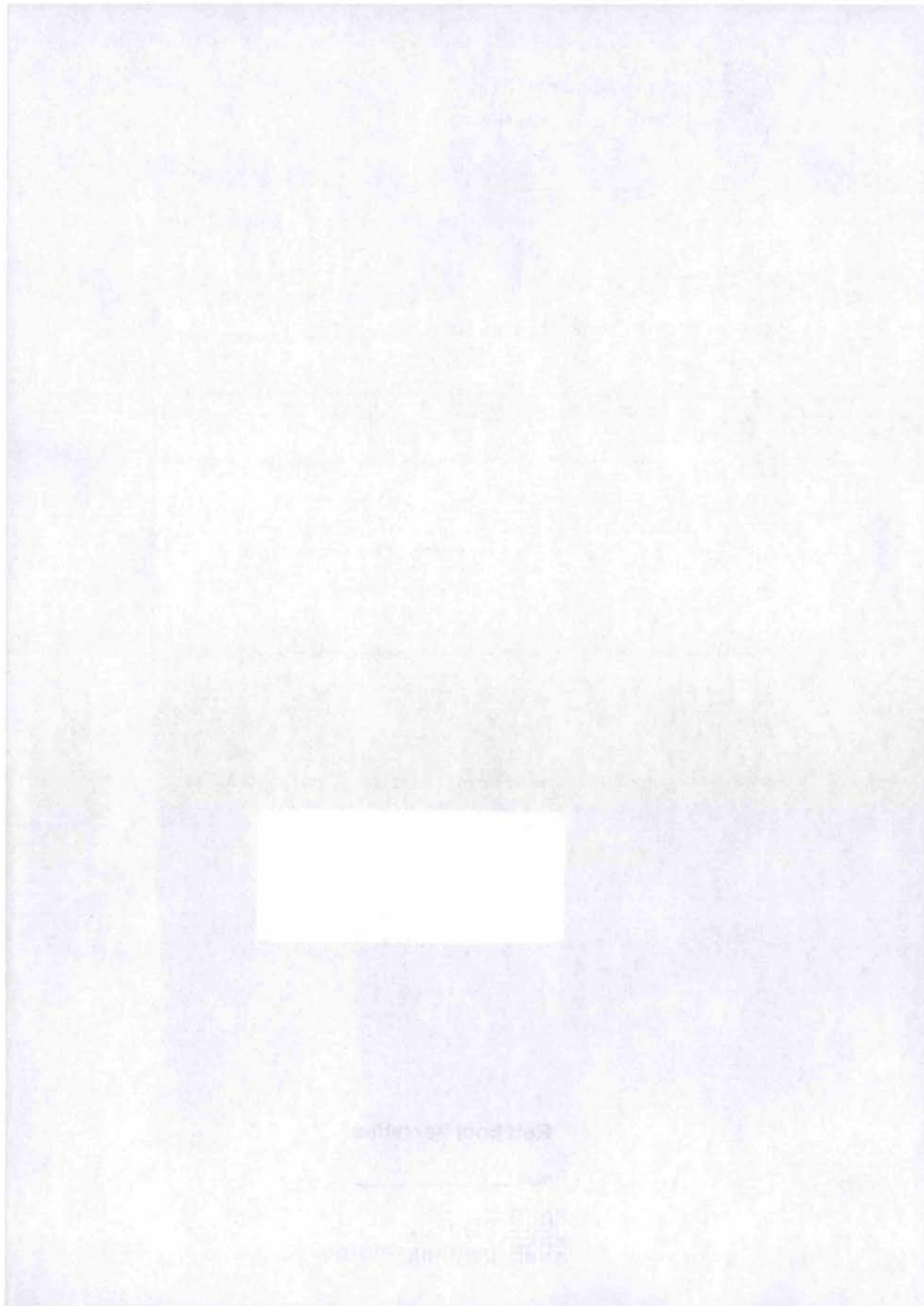
997991478

Baard Schumann

Rett kopi bekreftes

Sign: Inger Dyås 20/12-2013

* Påført av Inger Dyås
3/12-2013. **Plan- og
bygningsetaten** **Plan- og
bygningsetaten**



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00020400	08.05.2025	1110250074

Om dokumentet

Ident
2014/8567/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Org.nr.: 971 040 823

Saksnr.:2012066666-6

ERKLÆRING**VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 187/1, 29, 331, 332, 333**

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 187 bnr. 332 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei fra Bjørnåsveien over gnr. 187 bnr. 331 i henhold til reguleringsplan S-3118.
2. ATKOMSTVEI:
Gnr. 187 bnr. 333 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei fra Bjørnåsveien over gnr. 187 bnr. 331 og over gnr. 187 bnr. 332 i henhold til reguleringsplan S-3118.
3. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 187 bnr 29, gnr. 187 bnr. 331, gnr. 187 bnr. 332 og gnr. 187 bnr. 333 (ledningseiere) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 187 bnr. 1 (grunneier) frem til hovedledninger.
4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 187 bnr 29, gnr. 187 bnr. 331, gnr. 187 bnr. 332 og gnr. 187 bnr. 333 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger på gnr. 187 bnr. 1 (grunneier) og frem til eiendommene.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
187	1, 29, 331, 332, 333

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Underskrifter:

For eiend. 187/29, 331,
332, 333:

OSLO	17/12/12		Baard Schumann
Sted	Dato	SELVAG BELIG TØMT AS	Org.nr. 9 siffer
		Hjemmelshaver	998 699 959

For eiend. 187/1:

OSLO	18/12-12		
Sted	Dato	Oslo kommune	Org.nr.
		v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten	958 935 420
		Hjemmelshaver	9 siffer

Rett kopi bekreftesSign: Inger Dyaa
7/3-2013**Plan- og
bygningsetaten**Doknr: 263295 Tinglyst: 04.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00020397	08.05.2025	1110250074

Om dokumentet

Ident
2013/263295/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 7 900
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.



PLUS dekkes 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bjørnåsv. 19
1272 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christopher Lejonberg

Telefon: 473 71 031
E-post: christopher.lejonberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre