notar



Bjørndal

Bjørndalsjordet 55

Rekkehus | BRA-i/BRA Total 136/142 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 6 140 840,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Prisantydning	Kr 5 990 000,-
Omkostninger	Kr 150 840,-
Totalpris	Kr 6 140 840,-
Fellesutgifter	Kr 4 473,-
BRA-i/BRA Total	136/142 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	2015
Soverom	3
Etasje	3

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	27
Om eiendommen	30
Vedlegg	48
Budskjema	151

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Carolina Toro

Eiendomsmegler MNEF/Partner

carolina@notar.no
986 44 988

Jeg har lang erfaring som eiendomsmegler og vært i bransjen i over 20 år. Fra ung alder elsket jeg å se på boligannonser og prate om boliger med min far. Opprinnelig er jeg fra Chile, men er oppvokst på Hadeland. De siste 25 årene har jeg bodd i Oslo.

Hvis du velger meg som din eiendomsmegler garanterer jeg deg en energisk megler som har ekte stå på vilje. Jeg vil sørge for at du føler deg trygg og ivaretatt gjennom hele salgsprosessen og jeg vil jobbe hardt for at du skal bli fornøyd. I tillegg skreddersyr jeg både råd og løsninger for hver enkelt kunde. Jeg har den kompetansen du vil trenge både når det gjelder det juridiske, men det aller viktigste i budrunden.

Om disse egenskapene er viktige for deg, er jeg overbevist om at jeg er den riktige megleren for deg!

Velkommen til Bjørndalsjordet 55

Carolina Toro v/Notar presenterer Bjørndalsjordet 55 - et stilrent og moderne enderekkehus fra 2015 over tre plan i et rolig, trafikkstille og familievennlig område.

Innhold:
1. etg.: Entré, WC, lys stue og åpent kjøkken med kjøkkenøy og utgang til balkong.
2. etg.: 3 soverom, hvorav ett med walk-in-closet/bod, bad fra 2015 og trapperom.
U. etg.: Innredet underetasje med stue, kjøkken, bad og utgang til terrasse og hage.

Ekstern bod på 6 m² og 2 biloppstillingsplasser, hvorav én med elbillader i lukket garasjeanlegg og én på taket av garasjeanlegget. Kort vei til barnehager, skoler, idrettstilbud og Bjørndal senter. Kort kjøretur til Mortensrud og Lambertseter senter, samt flotte turmuligheter i Grønliåsen og Østmarka.

Velkommen!







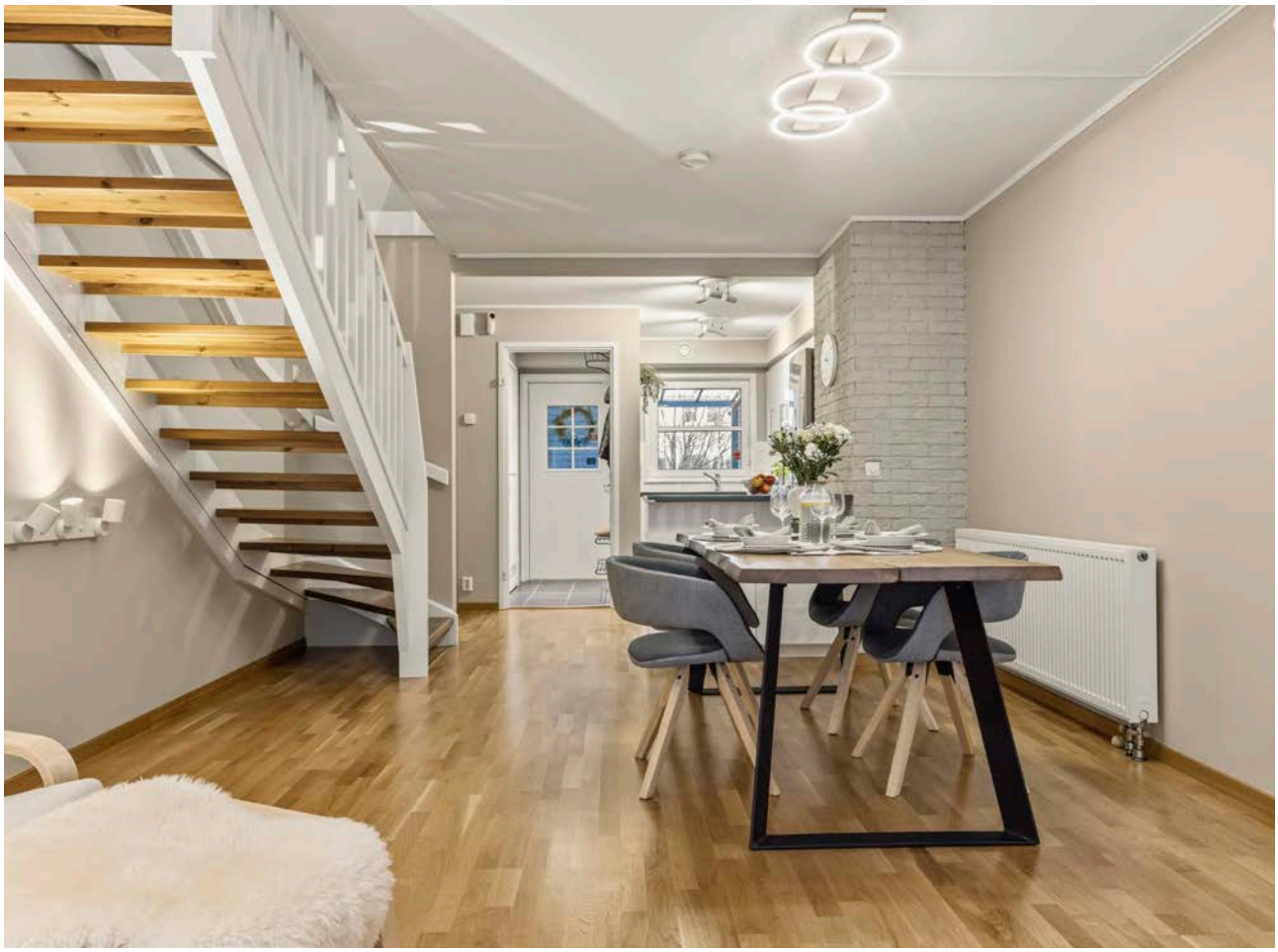






































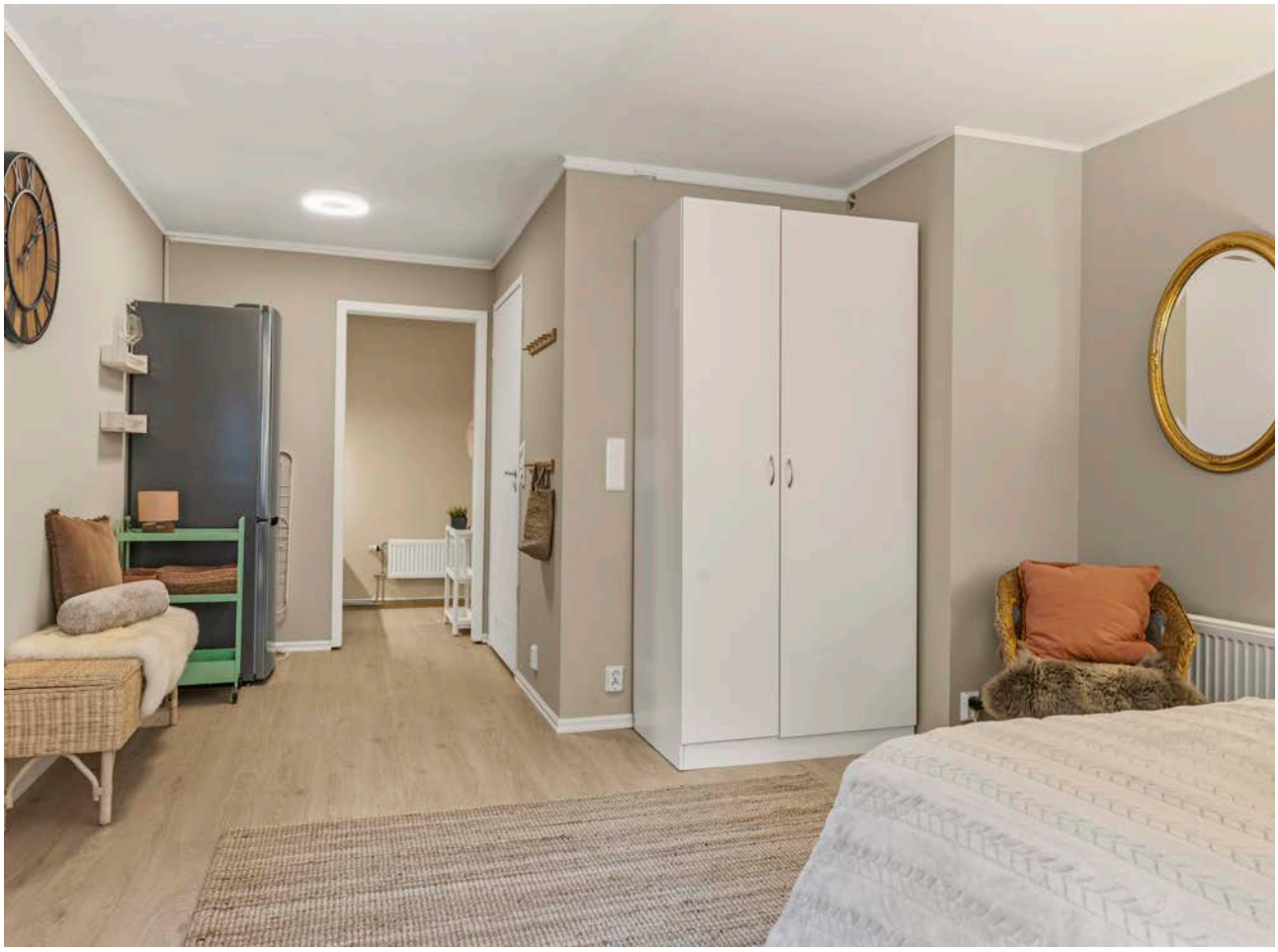










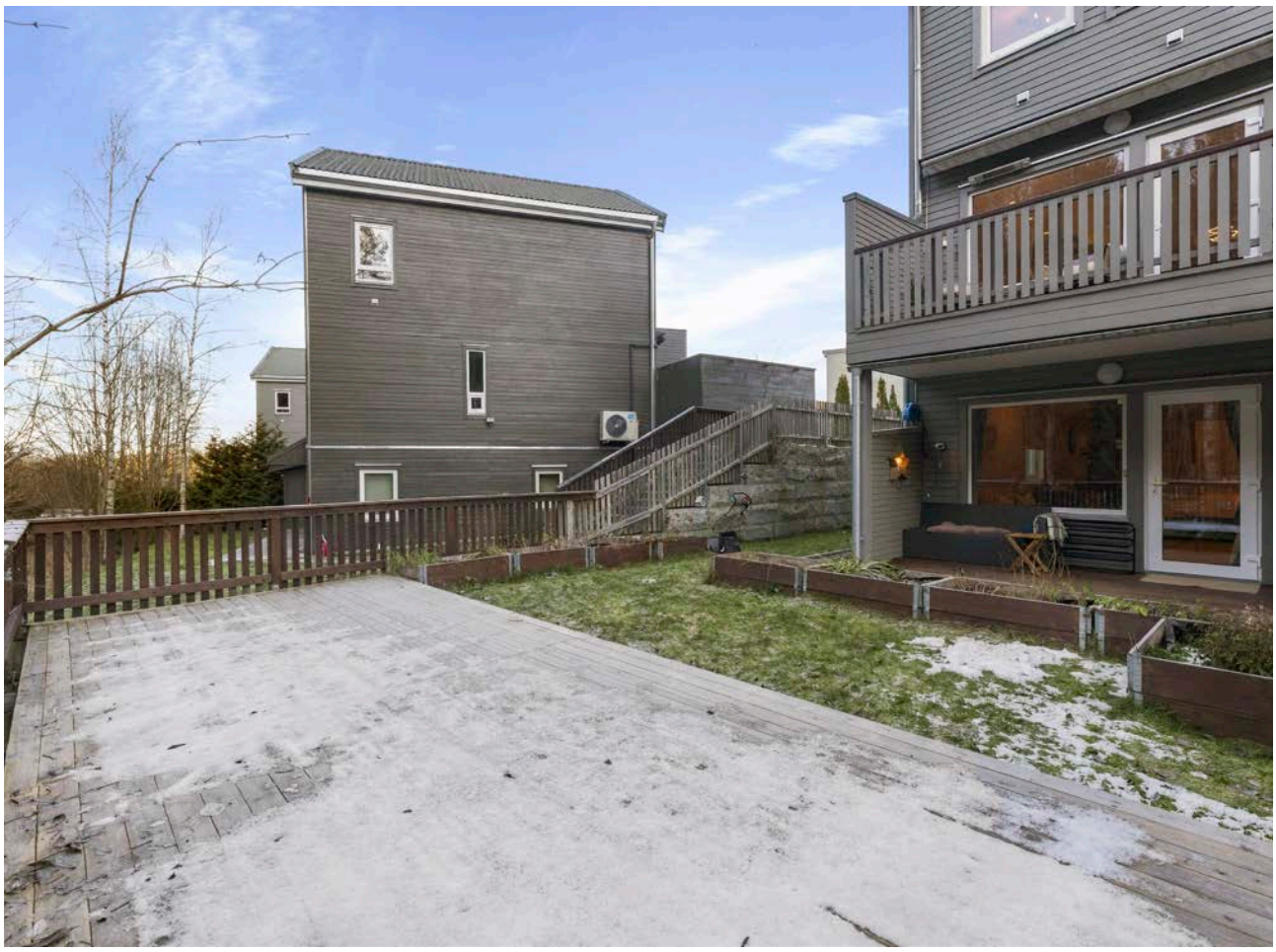



















13


ER 58917





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Bjørndalsjordet i Oslo, i et veletablert boligområde med nærhet til både servicetilbud, skoler, barnehager og flotte naturområder. Her bor du i rolige omgivelser med gode muligheter for en aktiv hverdag, samtidig som det er enkel tilgang til offentlig kommunikasjon og Oslo sentrum.

I nærområdet finner du et godt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud. Både Rema 1000 og Coop Extra ligger i nærheten, mens Bjørndal senter tilbyr blant annet apotek, legesenter, frisør og serveringssteder. For et større utvalg av butikker og tjenester er det kort vei til Mortensrud Torg og Senter Syd Mortensrud. Lambertseter senter og Sæter Torg er også innen kort kjøreavstand.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i nærheten. Eiendommen tilhører skolekretsen til Seterbråten skole, som ligger innen kort gangavstand. Bjørnholt skole tilbyr både ungdomsskole og videregående opplæring, og ligger også i gangavstand fra boligen.

For den tur- og friluftsinteresserte byr Bjørndal på svært gode muligheter året rundt. Grønliåsen og Østmarka ligger i nærheten og har et omfattende nettverk av turstier og skiløyper. Her kan man nyte både korte hverdagsturer og lengre utflukter i naturskjønne omgivelser. Stensrudtjern er et populært utfartssted med tilrettelagt badeplass, mens Hvervenbukta og Ingierstrand byr på flotte bademuligheter langs Oslofjorden.

Bjørndal har også et aktivt idrettsmiljø med et bredt tilbud for både barn og voksne. Bjørndal idrettspark har blant annet fotballbaner, tennisbaner, basketballbane, sandvolleyball og pumptrack for sykling og skating. Vinterstid byr området på skiløyper og muligheter for skilek. I nærområdet finnes også flere idrettslag og fritidstilbud, samt Grønmo golfbane, Leirskallen slalåmbakke og Lofsrud gård og rideklubb.

Det er gode kollektivforbindelser fra området, med Seterbråten som nærmeste bussholdeplass. Herfra er det bussforbindelse til Mortensrud, som har T-banestasjon og flere bussruter videre mot Oslo sentrum. Det er også forbindelse til Hauketo stasjon, hvor toget bruker ca. 10 minutter til Oslo S. Fra Mortensrud tar T-banen ca. 25 minutter til sentrum. Med bil er det enkel adkomst til hovedveinettet, og kjøretiden til Oslo sentrum er normalt rundt 20 minutter, avhengig av trafikken.

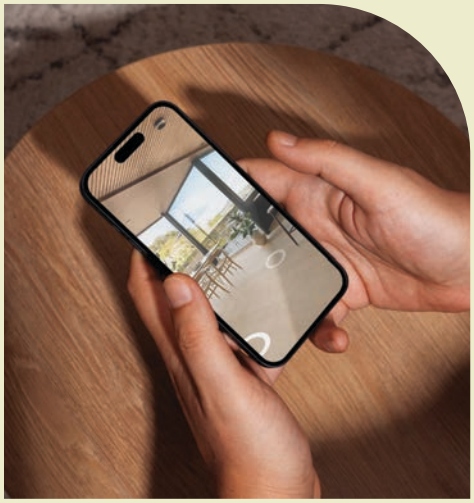
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Bjørndalsjordet 55

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO

Oppdragsnummer
17-0115/26

Selger
Asuman Tugce Deniz

Matrikkel
Gårdsnummer 187, bruksnummer 354, seksjonsnummer 24, , ideell andel 1/1.
i Seterbråten 2 Sameie med orgnr.: 915058280 i Oslo kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Rekkehus

Energiklasse
B

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 3.556 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiendommen ligger på felles eiertomt med et registrert areal på 3 556,6 m², ifølge matrikkelutskriften. Arealet gjelder hele den seksjonerte grunneiendommen. Utearealene ved boligen er opparbeidet med plen, beplantning, gruslagte gangarealer og treterrasser. Ved inngangspartiet er det en platting med

glasstak over. Langs boligens gavl fører en utvendig tretrapp ned til hagen og underetasjen. Fra underetasjen er det utgang til en overbygd terrasse med tilknytning til hagen. Hagearealet er avgrenset med tregjerder og har plantekasser og en ytterligere treterrasse mot tilstøtende skogsområde. Langs siden av hagen er terrenget terrassert med støttemur av naturstein.

Sameiebrøk
134/3024

Takst
Tilstandsrapport datert 23.09.2026. utført av Christian Amundsen.

Byggeår
2015

Byggemåte
Rekkehuset fra 2015 er oppført over tre plan med støpt gulv på grunn, grunnmur i isolerte elementer med støpt betongsåle på terreng, og fuktsikring og drenering fra byggeåret. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag, og det er registrert målte høydeforskjeller i etasjene, med nedbøyninger og skjevheter i området der tidligere trapp mellom underetasjen og 1. etasje er gjenbygget. Ytterveggene over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre med utvendig liggende trekledning. Boligen har et tett, kompakt pulttak, og taket er tekket med PVC-duk eller takshingel, mens takrenner, nedløp og beslag er utført i stål. Vinduene er 3-lags PVC-vinduer med isolerglass fra byggeåret. Boligen har en ytterdør med glassfelt og to balkongdører i PVC med 3-lags isolerglass, og dørene er utført med malte dørblad og karmer av tre. Fra stuen i 1. etasje er det utgang til veranda i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke, ved inngangspartiet og i hagen er det oppført terrassekonstruksjoner i tre med trykkimpregnerte terrassebord, og det er etablert en utvendig trapp i stål og tre.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, med fordelerskap plassert på toalettrommet i 1. etasje.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er i plast. Avløp fra kjøkken, servant, dusj, toalett og vaskemaskin er tilknyttet bygningens felles avløpssystem.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet en NIBE F750 avtrekksvarmepumpe.
- Varmesentral: Boligen har en NIBE F750 avtrekksvarmepumpe montert i den utvendige boden. Anlegget gjenvinner varme fra boligens avtrekksluft til vannbåren romoppvarming og oppvarming av tappevann. Ved aggregatet er det montert ekspansjonskar og sirkulasjonspumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannsforsyningen ivaretas av en integrert varmtvannsbereder i varmepumpen, plassert i den utvendige boden. Berederen har et volum på 180 liter.
- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer. Fordelerskap for varmeanlegget er plassert på kjøkkenet i underetasjen og i boden i 2. etasje.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i boden i 2. etasje og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern. Anlegget har 400/230 V TN-C-S-forsyning, hovedsikring på 40 ampere og 15 kurser.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Utvendige trapper
Avvik: • Det registreres skjevheter i trappen.

- Utvendig > Ekstern bod
Avvik: • Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: • Nedre del av dørbladet og utforingene tilknyttet toalettrommet i 1. etasje har begynt å svelle.

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Innredningen har begynt å svelle.

- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: • Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker. Omfanget vurderes som begrenset, og dette anses som et resultat av alder og bruk.

- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: • Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

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

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Avvik: • Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: • Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 2 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Risikoscore 2 indikerer at området har moderat risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Ytterdører - Ekstern bod
Avvik: • Dørbladet har begynt å svelle.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: • Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i området hvor det tidligere har vært en trapp ned til underetasjen.
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Den opprinnelige trappen mellom underetasjen og 1. etasje er fjernet, og trappeåpningen er gjenbygget. Dette innebærer en lokal endring av etasjeskillet.

Det bør avklares hvordan den gjenbygde delen er utført, inkludert dimensjonering, opplegg og innfesting mot eksisterende konstruksjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Utvendig > Taktekking
Avvik: • Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Alder og/eller materiale er ukjent og kan derfor heller ikke benyttes for vurdering.

Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Kontrollrapporten beskriver en lampettledning uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse, uten at tilkoblet utstyr er i klasse II-utførelse. Avviket er ikke dokumentert lukket i den fremlagte rapporten. Det er også bemerket mangelfull kursfortegnelse og manglend dokumentasjon for deler av tidligere utførte arbeider.
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at skillet mellom underetasjen og boligens øvrige etasjer tilfredsstiller kravene til branncellebegrensende konstruksjoner mellom separate boenheter. Dette medfører usikkerhet om brannsikkerheten mellom enhetene.
Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres
• Lampettledningen uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse bør utbedres av autorisert elektriker for å redusere risikoen for elektrisk støt og brannfare. Mangelfull kursfortegnelse og manglende dokumentasjon for tidligere utførte arbeider bør utbedres ved å fremskaffe oppdatert kursfortegnelse og nødvendig dokumentasjon. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.
• Det bør innhentes dokumentasjon som bekrefter at skillet mellom underetasjen og øvrige etasjer oppfyller kravene til branncellebegrensende konstruksjoner mellom separate boenheter. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan øke risikoen for spredning av brann mellom boenhetene og fare for liv og helse.

Elektrisk anlegg:
Boligens sikringsskap er plassert i boden i 2. etasje og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern. Anlegget har 400/230 V TN-C-S-forsyning. Ifølge kursfortegnelsen er hovedsikringen på 40 ampere, og det er registrert 15 kurser.

Det elektriske anlegget er fra byggeperioden, med senere utvidelser og endringer. Ifølge tidligere eiers egenerklæring har Driftsleder Elektro AS installert to nye kurser til platetopp og stekeovn på kjøkkenet i underetasjen. Det er også opplyst at en bekjent elektriker har montert en dobbel stikkontakt og en utelampe.

Nåværende selger opplyser at det er installert Plejd-styring på soverom, i underetasjen og i stuen, samt nye lamper i stuen og ved inngangspartiet. Utførelsesår og utførende foretak er ikke oppgitt for disse arbeidene.
Avvik: • Kontrollrapporten beskriver en lampettledning uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse, uten at tilkoblet utstyr er i klasse II-utførelse. Avviket er ikke dokumentert lukket i den fremlagte rapporten.

Det er også bemerket mangelfull kursfortegnelse og manglende dokumentasjon for deler av tidligere utførte arbeider.
Det foreligger en kontrollrapport fra Elektro365 AS etter kontroll utført av Fredrik Mørk 15.10.2026. Ifølge rapporten er kontrollen gjennomført etter NEK 405-2-3 og omfatter stikkprøver av det elektriske anlegget. Kontrolløren har registrert ett åpent avvik, vurdert til TG2, knyttet til en lampettledning uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse, uten at tilkoblet utstyr er i klasse II-utførelse. Det er også bemerket mangelfull kursfortegnelse og manglende dokumentasjon for deler av tidligere utførte arbeider. Utbedring av avviket er ikke dokumentert i kontrollrapporten.

I tilstandsrapporten fra 2019 er en samsvarserklæring fra R & M Elektro AS, datert 13.03.2014, oppført som fremvist. Tidligere eier opplyste dessuten at samsvarserklæring fra Driftsleder Elektro AS forelå. Selve erklæringene inngår ikke i det fremlagte dokumentgrunnlaget. Samsvarserklæringer og tilhørende dokumentasjon for opprinnelig anlegg og senere endringer bør innhentes. Det vises for øvrig til kontrollrapporten fra Elektro365 AS for nærmere opplysninger om kontrollens omfang og resultater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: ladeboks

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja
Beskrivelse: ikke godkjent, forrige eiere utførte arbeidet

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja
Beskrivelse: kjellerstua er endret av forrige eier

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2026:
• Eier opplyser at gulvbelegget i underetasjen er skiftet til BerryAlloc Nordkapp 1-stavs laminatgulv. Arbeidet er ifølge eier utført av Mathias Hansen Eiendom AS. Det er mottatt bilder av gulvet etter utskiftingen.
• Det er utført en teknisk tilstandsvurdering/kontrollrapport fra Elektro365 AS fra 15.10.26 av Fredrik Mørk 15.10.2026..
• Ifølge selger ble innvendig trapp, dører, vegger og himlinger malt i 2026.
• Ifølge selger er det installert Plejd-system på soverom, i underetasjen og i stuen, samt nye lamper i stuen.
• Ifølge tidligere eiers egenerklæring har Driftsleder Elektro AS installert to nye kurser til platetopp og stekeovn på kjøkkenet i underetasjen.
• Det er også opplyst at en bekjent elektriker har montert en dobbel stikkontakt.
• Selger opplyser om nylig beising under punktet balkonger, terrasser, rekkverk og utvendige trapper. Nærmere omfang er ikke spesifisert.
• Ifølge selger er det installert nye lamper ved inngangspartiet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m/tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan 6110.

Det er p.t. ingen plansaker eller byggesaker som påvirker eiendommen.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

Oppvarming
Boligen har en NIBE F750 avtrekksvarmepumpe fra 2015 som gir vannbåren oppvarming via radiatorer. Bad i 2. etasje og bad i underetasjen har elektriske varmekabler, og entré og toalettrom i 1. etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

TV/Internett/Bredbånd
Telia er sameiets leverandør av TV- og internettjenester.

Parkeringsforhold
Boligen disponerer to parkeringsplasser, hvorav én i lukket garasjeanlegg og én på taket av garasjeanlegget. Plassene er merket med nr. 13 og 39.

Det er tinglyst en erklæring som gir leiligheten tidsubegrenset og eksklusiv bruksrett til begge parkeringsplassene.

Parkeringsplassene tilhører Solsiden velforening. Seksjonseiere med parkeringsplass eller carport plikter å være medlem av velforeningen og dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold. Kostnadene innkreves direkte av velforeningen.

Parkeringsplass kan bare selges sammen med boligen, eller til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Gjester tillates parkering inntil 3 døgn på oppmerket gjesteparkering. Beboere som får gjester som av ulike årsaker må parkere over et tidsrom lenger enn 3 døgn, må på forhånd ta kontakt med parkeringsselskapet og avtale dette.

Vei/Vann/Kloakk
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

For at utleie av del av egen bolig skal være godkjent, må det foreligge mulighet for innvendig gjennomgang mellom hoveddel og utleiedel. Dersom ny eier ønsker å etablere en selvstendig utleieleilighet uten intern forbindelse, må dette omsøkes og godkjennes av kommunen. Se punkt "Ferdigattest/brukstillatelse" for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for rekkehus ved Bjørndalsjordet 53 - 63 datert 12.12.2016.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er registrert avvik fra disse i underetasjen:
- Den interne trappen mellom 1. etasje og underetasjen er fjernet, og trappeåpningen er gjenbygget, slik at etasjeskillet er endret.
- Areal angitt som bod på originaltegningen er innlemmet i kjøkken.

Underetasjen er innredet som en separat boenhet med kjøkken, bad, stue/soverom og egen utvendig inngang. Det er ingen intern forbindelse til boligens øvrige etasjer, da den tidligere trappeåpningen er gjenbygget.

Underetasjens arealer er i hovedsak godkjent for boligformål, med unntak av rommet som er bruksendret fra bod til kjøkken. Bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent. Det er heller ikke søkt om godkjenning av underetasjen som en selvstendig boenhet.

For at underetasjen skal kunne leies ut som en del av hovedboligen, uten godkjenning som selvstendig boenhet, må det etableres en intern forbindelse mellom etasjene. Alternativt må det søkes kommunen om godkjenning som selvstendig boenhet. Det er usikkert om slik godkjenning vil bli gitt.

Gjenbyggingen av trappeåpningen må også avklares med kommunen, herunder om tiltaket har medført søknadspliktige endringer i etasjeskillets konstruksjon.

Kjøper overtar risikoen og ansvaret for nødvendige avklaringer og eventuelle søknader til kommunen. Dette kan medføre krav om bygningsmessige tiltak eller tilbakeføring til tidligere godkjent løsning. Eventuelle kostnader bæres av kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
19.11.2026.

Radonmåling
Bygget er oppført med radonsperre i henhold til forskriftskrav, dokumentert gjennom ferdigattesten. Bygningen er oppført etter TEK10, hvor det var krav om radonforebyggende tiltak, men særskilt dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Innhold
2. etasje:
BRA-i 47 kvm: Gang m/trapp, bad, bod og 3 soverom

1. etasje:
BRA-i 45 kvm: Entré, toalettrom, kjøkken og stue m/trapp
BRA-e 6 kvm: Ekstern bod
TBA 23 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:
BRA-i 44 kvm: Entré, stue/soverom, kjøkken og bad
TBA 38 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard
1.ETASJE
Boligen ønsker deg velkommen via et hyggelig inngangsparti med en overbygget terrasse på 15 m². Her er det god plass til utemøbler, og taket gir ly for regn. Fra inngangspartiet er det også adkomst til en praktisk utvendig bod på 6 m². Plassbygd oppbevaringsløsning med skyvedør.

Stue
Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet er lett å møblere og har god plass til sofagruppe og TV, spisebord med plass til hele familien og øvrig møblement. Vindusflatene fra to sider, kombinert med funksjonell planløsning gir luftig inntrykk og god romfølelse.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en hyggelig, vestvendt balkong på 8 m². Her er det god plass til en koselig sittegruppe, hvor du kan nyte ettermiddags- og kveldssolen med flott, grønt utsyn mot marka. Verandaen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Verandaen er videre utstyrt med en elektrisk markise.

Kjøkken
Kjøkkenet har delvis åpen løsning mot stue og spiseplass. Innredningen har hvite, glatte fronter og mørk laminatbenkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Veggene over benkeplaten er flislagt med hvite fliser, og det er innfelte spotter under overskapene. I tillegg er det en frittstående skapseksjon med benkeplate, skuffer og skap. Kjøkkenet er utstyrt med keramisk platetopp, integrert stekeovn og oppvaskmaskin samt frittstående kjøle- og fryseskap. Over platetoppen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert lekkasjevarsler og komfyrvakt. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Toalettrom/Gjestetoalett
Toalettrommet har flislagt gulv med varmekabler, tapet på veggflatene og malte plater i himlingen. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, speil og veggmontert oppbevaringsskap. Det er etablert sluk i gulvet ettersom rommet inneholder fordelerskap for vannledninger. Ventilasjonen er via avtrekksventilasjon, med tilluft gjennom lufterist i dørbladet.

2.ETASJE

Hovedsoverom
Svært romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og ønsket møblement. Romslig garderobe med speildører medfølger. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og gjøre det enkelt å lufte ut. Direkte tilgang til walk-in closet/bod.

Soverom II og III
Boligens andre og tredje soverom har plass til å innrede med seng med tilhørende nattbord og øvrig ønsket møblement. Det medfølger garderobeskap på et av de to soverommene som sørger for gode oppbevaringsmuligheter. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger. Gulvet har elektriske varmekabler, og himlingen har innfelte downlights. Innredningen består av servantseksjon med servant og ettgreps blandebatteri, speil med integrert belysning og en ekstra skapløsning i overgangen mellom vegg og tak. Badet har vegghengt toalett med innebygd sisterne og nedsenket dusjsone avgrenset med dusjdører. Ventilasjonen er via avtrekksventilasjon, med tilluft gjennom lufterist i dørbladet.

U.ETASJE M/EGEN INNGANG

Boligens underetasje er i dag innredet som en separat boenhet med kjøkken, bad, stue/soverom og egen utvendig inngang. Det er ingen intern forbindelse til boligens øvrige etasjer, da den tidligere trappeåpningen er gjenbygget. Det er ikke søkt om godkjenning av underetasjen som en selvstendig boenhet. Se punkt "ferdigattest" i salgsoppgaven for mer informasjon.

Fra boligens underetasje er det direkte adkomst til en hyggelig, vestvendt hage med terrasseareal på hele 38 m². Her er det god plass til utemøbler, grill og hyggelige sammenkomster. Den vestvendte beliggenheten gir gode solforhold på ettermiddagen og kvelden, med flotte, grønne omgivelser og marka som nærmeste nabo. Her kan du nyte lange sommerkvelder i rolige og naturskjønne omgivelser, mens du vinterstid kan spenne på deg skiene og ta deg rett ut i skiløypene.

Kjøkken U.etasje
Kjøkkenet ble etablert i 2015. Innredningen har hvite, slette fronter og mørk laminatbenkeplate. Veggene over benkeplaten er kledd med mosaikkfliser, og det er montert belysning under overskapene. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp og stekeovn samt kjøkkenventilator med kullfilter over platetoppen. Oppvaskkummen i rustfritt stål med blandebatteri er plassert i en separat nisje med benkeplate, underskap og overskap. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad U.etasje
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger. Gulvet har elektriske varmekabler, og himlingen har innfelte downlights. Innredningen består av servantseksjon med skapdører, servant og ettgreps blandebatteri samt rundt speil med integrert belysning. Badet har vegghengt toalett med innebygd sisterne og nedsenket dusjsone avgrenset med dusjdører. Ventilasjonen er via avtrekksventilasjon, med tilluft gjennom lufterist i dørbladet.

Innvendige overflater:
Gulv: Entré og toalett i 1. etasje har flislagte gulv med elektriske varmekabler, mens de øvrige rommene har trestavs parkett.
Vegger: Innvendige veggoverflater består av tapet og malte, slette plater. På kjøkkenet i 1. etasje er det i tillegg teglsteinsimiterte steiner på én vegg.
Himling: Himlingene består av malte, slette plater med downlights tilkoblet Plejd-systemet i utvalgte rom.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer. Frittstående hvitevarer medfølger ikke.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 136 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 142 m²
TBA: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 44 m² Entré, stue/soverom, kjøkken og bad
1. etasje
BRA-i: 45 m² Entré, toalettrom, kjøkken og stue m/trapp
BRA-e: 6 m² Ekstern bod

2. etasje
BRA-i: 47 m² Gang m/trapp, bad, bod og 3 soverom

TBA fordelt på etasje
Underetasje
38 m² Terrasse- og balkongareal1. etasje
23 m² Terrasse- og balkongareal

Økonomi

Prisantydning
Kr. 5 990 000,-

Velforening/Huseierlag
Det er pliktig medlemsskap i Solsiden velforening. Kontingenten er 734,- per måned og blir betalt gjennom felleskostnadene. Velforeningens vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Felleskostnader
Kr. 4 473,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
TV og internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, medlemskontingent velforening, styrehonorar, forretningsførerhonorar, parkeringsleie, drift og vedlikehold m.m.

Pumpeserviceavtale, kr. 138,60,-
Kontingent til Solsiden Velforening, kr. 628,95,-
Parkeringsleie Solsiden Vel, kr. 105,-
Felleskostnader, kr. 3 130,05,-
Kabel-tv, kr. 470,40,-

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 769 662,- som primærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi
Oppgitt formuesverdi er hentet fra selgers skattekort for 2026.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 5 990 000,- (Prisantydning)
---
kr. 149 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 150 840,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 6 140 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

301/187/354:
Heftelser i eiendomsrett:

05.03.2015 - Dokumentnr: 202764 - Erklæring pliktig medlemskap i velforening
Gnr. 187, bnr. 354, og bnr. 356 til og med bnr. 368 i Oslo skal være pliktig medlemmer av velforening som vil bli opprettet for ivaretakelse, drift og vedlikehold av gnr. 187, bnr. 235 i Oslo i henhold til velforeningens vedtekter og retningslinjer.
Meglers kommentar: Erklæringen pålegger eiendommen pliktig medlemskap i en velforening som skal ivareta drift, vedlikehold og forvaltning av gnr. 187 bnr. 235. Kostnadene skal fordeles etter antall boenheter på den enkelte eiendom. Dokumentet angir også hvordan beslutninger kan treffes gjennom

et samarbeidsutvalg, og at tiltak utover ordinær drift og vedlikehold krever samtykke fra den eiendommen hvor tiltaket skal plasseres. Dersom ett av de tilknyttede boligselskapene krever det, skal det opprettes en selvstendig drevet velforening.

01.07.2014 - Dokumentnr: 540776 - Erklæring
VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 187/235, 339 TIL OG MED 368
Meglers kommentar: Erklæringen regulerer felles bruk og praktiske rettigheter/pliktforhold innen utbyggingen. For bnr. 354 innebærer den blant annet bruksrett til 41 parkerings-/garasjeplasser på bnr. 235, at bnr. 235 skal tjene som fellesareal sammen med de øvrige angitte eiendommene, gjensidig rett til å bruke nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold mellom bnr. 235 og bnr. 354, samt deltakelse i felles ansvar for stikkledninger for vann og avløp. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

13.12.2016 - Dokumentnr: 1157388
Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:235
Bruksrett til 2 parkeringsplasser
Meglers kommentar: Det er tinglyst en erklæring som gir boenheten tidsubegrenset og eksklusiv bruksrett til begge parkeringsplassene. Bruksretten skal ikke være personlig, men tilknyttes bruksrettshavers seksjon, som realtilknytning. Eventuell overdragelse/transport av bruksretten kan kun skje til andre seksjoner i gnr. 187 bnr. 353, 354 og 356 i Oslo.

Grunnboksdato
19.11.2026

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer
905451

Om sameiet
Sameiet består av 24 boligseksjoner.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av parkeringsplasser i garasjehus på området.

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er PWC. Styret kan kontaktes på Seterbraten2@styrerommet.no.

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring Nuf med polisenummer 905451.

Styrets arbeid 2025 - Sameiet Seterbråten 2
Styret har i løpet av 2025 behandlet en skadesak vedrørende vannskade internt i en bolig.

Styret har deltatt i informasjonsmøter i regi av Solsiden Velforening i forbindelse med berammet oppgradering av el-billading i 2026, bistått i innsamling av oversikt over parkeringsplasser, samt kopiert og delt ut informasjon om prosjektet til alle beboere. Spørsmål fra beboere rundt kostnader i forbindelse med dette prosjektet,
vedrørende vinterdrift og terasse-vedlikehold samt garasjeport og ladeproblemer ble besvart løpende.

Sameiets styre bidro i forbindelse med områdets vårdugnad. Det har blitt informert om brannsikkerhet, fulgt opp saker vedrørende hensetting av søppel, utfordringer med service av varmepumpene og informert om trivselsreglene.

Budsjett for 2026 har blitt behandlet for å ivareta innmeldte kostnadsøkninger, på grunn av god økonomi ble restlånet etter siste rehabilitering nedbetalt. Styret har til intensjon om å bygge opp en buffer for å bidra til begrenset låneopptak knyttet til fremtidige rehabiliteringer.

Solsiden velforening
Det er pliktig medlemsskap i Solsiden velforening. Kontingenten er i meglerbrev datert 09.10.2036 kr. 629,- per måned og blir betalt gjennom felleskostnadene. I tillegg er det et gebyr på kr. 105,- som dekker parkeringsleie,-. Velforeningens vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kommentar fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld p.t.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har ikke lån p.t.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Årsresultat for 2025: Overskudd på kr. 139 712,-

Budsjettert regnskap for 2026: Underskudd på kr. -37 790,-

Budsjett for 2026 har blitt behandlet for å ivareta innmeldte kostnadsøkninger, på grunn av god økonomi ble restlånet etter siste rehabilitering nedbetalt. Styret har til intensjon om å bygge opp en buffer for å bidra til begrenset låneopptak knyttet til fremtidige rehabiliteringer.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for

Sikringsfond
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter og husordensregler for både sameiet og velforeningen er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad i sameiet.

Diverse opplysninger

Diverse
Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
22.11.2026

Ansvarlig meglerforetak

Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

Megler
Carolina Toro, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: carolina@notar.no

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et

beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Bjørndalsjordet 55

Vedlegg

Tilstandsrapport
Boliginformasjon
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Söderberg & Partners boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
OSLO kommune
gnr. 187, bnr. 354, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 19.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21049-1948 **Eiendomsverdi ref nr:** JF5032

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Amundsen

B
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstoppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.

Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen
Uavhengig Takstingeniør
christian@amundsentaksering.no
957 25 844

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter et seksjonert rekkehus fra 2015, oppført over tre plan på felles eiertomt. Boligen har et samlet bruksareal på 142 m², hvorav BRA-i utgjør 136 m² og BRA-e 6 m². I tillegg kommer terrasse- og balkongareal på til sammen 61 m².

Bygningen har støpt gulv på grunn, etasjeskillere av tre, yttervegger i bindingsverk med liggende trekledning og kompakt pulttak. Bygningsdeler og tekniske installasjoner er i hovedsak fra byggeåret. Ifølge selger er flere innvendige overflater malt i 2026.

Det vesentligste tekniske avviket gjelder nedbøyninger og skjevheter i etasjeskillet ved den tidligere trappeåpningen mellom underetasjen og 1. etasje. I stue/kjøkken er det målt høydeforskjeller på ca. 20 mm over to meter og 25 mm gjennom rommet. Trappen er fjernet og åpningen gjenbygget, men utførelsen og de bærende konstruksjonene er ikke tilstrekkelig dokumentert. Forholdet er vurdert til TG3 og krever nærmere undersøkelser. Kostnadsestimatet omfatter kun undersøkelser. Omfanget og kostnadene ved eventuelle utbedringer kan først vurderes når årsaken og konstruksjonens tilstand er avklart.

Underetasjen er innredet som en separat utleiedel med egen inngang, kjøkken og bad, uten intern forbindelse til resten av boligen. Tidligere bodareal er innlemmet i kjøkkenet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på nødvendige godkjenninger for endringene eller på at skillet mot øvrige etasjer ivaretar nødvendige branntekniske krav. Forholdene må avklares med kommunen og relevante fagpersoner. Avklaringen kan medføre behov for søknad, bygningsmessige tiltak eller tilbakeføring.

Taktekningen er ikke undersøkt på grunn av manglende sikker adkomst, og tilstanden er derfor ikke avklart. Døren til den utvendige boden har svelleskader og er vurdert til TG3. Det er også registrert skjevheter i utvendig trapp samt svelling i dørblad og utforinger ved toalettrommet. Terrenget har stedvis utilstrekkelig fall fra grunnmuren, noe som kan gi vannansamlinger og økt fuktbelastning.

Begge badene er fra byggeåret og har flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Det er registrert svelling i innredningen på badet i 2. etasje. Hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende rom avdekket ikke unormale forhold ved kontrollpunktene på noen av badene. Kjøkkenet i 1. etasje har mindre overflateslitasje. På kjøkkenet i underetasjen mangler lekkasjedeteksjon og komfyrvakt, og ventilasjonen fra kokesonen består kun av kullfilterventilator. Tiltak anbefales.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon og en NIBE F750 avtrekksvarmepumpe fra 2015, som leverer varme til radiatorer og varmt tappevann. Det mangler dokumentasjon på regelmessig service, og service anbefales.

Det elektriske anlegget er fra byggeperioden, med senere utvidelser og endringer. Elektro365 AS har gjennomført en stikkprøvebasert kontroll etter NEK 405-2-3 den 15.10.2026.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet. Sammendraget erstatter ikke de enkelte kontrollpunktenes beskrivelser av tilstandsgrader, avvik, konsekvenser, tiltak og undersøkelsesbegrensninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

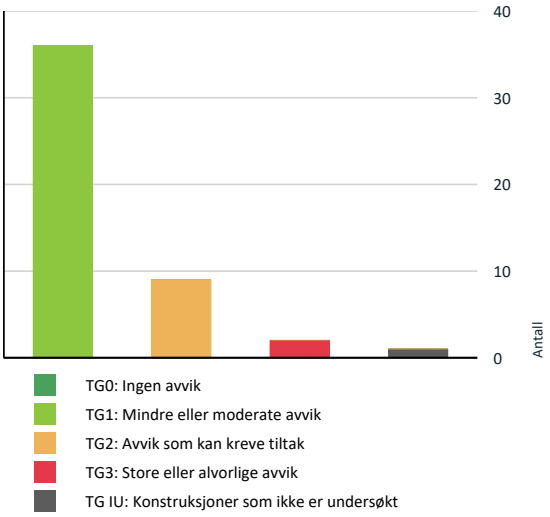
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er registrert avvik fra disse i underetasjen. Den interne trappen mellom 1. etasje og underetasjen er fjernet, og trappeåpningen er gjenbygget, slik at etasjeskillet er endret. Areal angitt som bod på originaltegningen er innlemmet i kjøkken. Underetasjen er innredet som en separat utleiedel med stue/soveplass, kjøkken, bad og egen inngang, uten intern forbindelse til boligens øvrige etasjer.

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

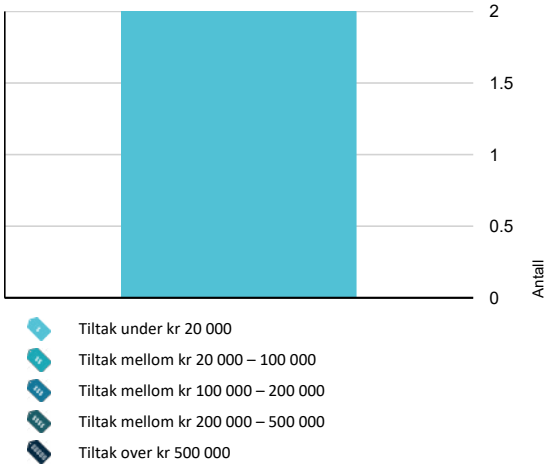
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten bygger på visuelle observasjoner, enkle undersøkelser, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger gitt i forbindelse med oppdraget. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering av bygningsdeler, flytting av fastmontert inventar eller åpning av lukkede konstruksjoner, med mindre dette er særskilt opplyst i rapporten. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom, membraner, rørføringer, elektriske installasjoner, fundamentering, drenering og øvrige ikke-synlige forhold er vurdert ut fra tilgjengelige indikasjoner og opplysninger. Det kan derfor foreligge skjulte feil eller avvik som ikke lar seg avdekke ved ordinær befaring. Rapporten må leses i sammenheng med alle beskrivelser, tilstandsgrader, avvik, konsekvenser, anbefalte tiltak, dokumentasjonsgrunnlag og forutsetninger. Rapporten gjelder den aktuelle boenheten/seksjonen og de bygningsdeler som omfattes av undersøkelsesplikten etter rapportens mandat. Felles bygningsdeler, felles tekniske anlegg, yttertak, fasader, grunnmur, drenering, bærende konstruksjoner, felles rørsystemer, felles ventilasjonsanlegg og øvrige sameie -/borettslagsforhold er kun vurdert der dette har særskilt nær tilknytning til boenheten, er synlig tilgjengelig eller uttrykkelig omtalt i rapporten. Rapporten erstatter ikke gjennomgang av sameiets eller borettslagets vedtekter, årsberetninger, regnskap, vedlikeholdsplaner, styreprotokoller, forsikringssaker eller beslutninger om fremtidige vedlikeholdsarbeider og kostnadsfordeling. Kjøper anbefales å sette seg grundig inn i sameiets/borettslagets dokumentasjon, herunder eventuelle planlagte påkostninger, rehabiliteringer, låneopptak og vedlikeholdsbehov.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører - Ekstern bod Gå til side

Dørbladet har begynt å svelle.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i området hvor det tidligere har vært en trapp ned til underetasjen.
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Den opprinnelige trappen mellom underetasjen og 1. etasje er fjernet, og trappeåpningen er gjenbygget.
Dette innebærer en lokal endring av etasjeskillet.

Det bør avklares hvordan den gjenbygde delen er utført, inkludert dimensjonering, opplegg og innfesting mot eksisterende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Alder og/eller materiale er ukjent og kan derfor heller ikke benyttes for vurdering.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det registreres skjevheter i trappen.

Utvendig > Ekstern bod Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Nedre del av dørbladet og utforingene tilknyttet toalettrommet i 1. etasje har begynt å svelle.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 2 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Risikoscore 2 indikerer at området har moderat risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Innredningen har begynt å svelle.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker. Omfanget vurderes som begrenset, og dette anses som et resultat av alder og bruk.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

Kontrollrapporten beskriver en lampettledning uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse, uten at tilkoblet utstyr er i klasse II-utførelse. Avviket er ikke dokumentert lukket i den fremlagte rapporten.

Det er også bemerket mangelfull kursfortegnelse og manglende dokumentasjon for deler av tidligere utførte arbeider.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at skillet mellom underetasjen og boligens øvrige etasjer tilfredsstiller kravene til branncellebegrensende konstruksjoner mellom separate boenheter. Dette medfører usikkerhet om brannsikkerheten mellom enhetene.

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Boligens energimerking



Beskrivelse

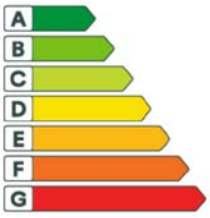
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Rekkehus/andre småhus, byggeår 2015, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer, 1 avtrekksvarmepumpe(r), radiatorer, balansert ventilasjon

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Innvendig overflater	Eier opplyser at gulvbelegget i underetasjen er skiftet til BerryAlloc Nordkapp 1-stavs laminatgulv. Arbeidet er ifølge eier utført av Mathias Hansen Eiendom AS. Det er mottatt bilder av gulvet etter utskiftingen.
2026	Innvendig overflatebehandling	Ifølge selger ble innvendig trapp, dører, vegger og himlinger malt i 2026.
2026	Utvendig vedlikehold	Selger opplyser om nylig beising under punktet balkonger, terrasser, rekkverk og utvendige trapper. Nærmere omfang er ikke spesifisert.
2026	Kontrollrapport fra Elektro365 AS	
	Elektriske arbeider	Ifølge selger er det installert Plejd-system på soverom, i underetasjen og i stuen, samt nye lamper i stuen og ved inngangspartiet.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med PVC-duk eller takshingel fra byggeåret. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Alder og/eller materiale er ukjent og kan derfor heller ikke benyttes for vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Manglende adkomst medfører at taktekkingens tilstand ikke kan vurderes, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuelle skader, lekkasjer og restlevetid.

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når det er sikkerhetsmessig forsvarlig.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål fra byggeåret.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har en tett, kompakt takkonstruksjon av typen pulttak fra byggeåret. Det er ikke mulighet for kontroll av takkonstruksjonen, da det er en tett konstruksjon. Ingen avvik er registrert fra innside eller utside. Ferdigattesten på bygget dokumenterer at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre og har utvendig liggende trekledning fra byggeåret.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har 3-lags PVC vinduer med isolerglass fra byggeåret.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer samt åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en ytterdør med glassfelt, samt to balkongdører i PVC med 3 -lags isolerglass fra byggeåret.

Dørene er utført med malte dørblad og karmer av tre. Dørblad, karmer, terskler, utvendig omramming og tilgjengelige innsettingsdetaljer er undersøkt visuelt. Dørenes åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved funksjonsprøving.

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

TG 3 Ytterdører - Ekstern bod

Beskrivelse

Den utvendige boden har en malt ytterdør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Dørbladet har begynt å svelle.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring eller utskifting av dørbladet for å hindre videre fuktskader og forringelse av funksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skaden utvikle seg og føre til redusert levetid og funksjonssvikt på døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en vestvendt veranda på 8 m². Konstruksjonen er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt et rekkverk i malt trevirke. Verandaen er videre utstyrt med en elektrisk markise.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det oppført en terrassekonstruksjon i tre på 15 m², med trykkimpregnerte terrassebord på dekke og et pulttak med transparente plater som beskytter mot regn. Fra området er det tilkomst til en ekstern bod samt en plassbygd skapløsning med skyvedør i tre.

Ved inngangspartiet til leiligheten i underetasjen og i hagen er det oppført terrassekonstruksjoner i tre med trykkimpregnerte terrassebord. Konstruksjonene ble målt til 12 m² og 26 m². Videre er tomten inngjerdet med et gjerde oppført i malt trevirke.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en utvendig trapp i stål og tre som gir adkomst til leiligheten i underetasjen og hagen.

Vurdering av avvik:

• Det registreres skjevheter i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter i trappen bør rettes opp for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skader eller forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre økt slitasje, redusert sikkerhet og fare for personskade.

TG 2 Ekstern bod

Beskrivelse

Fra inngangspartiet er det adkomst til en utvendig bod på ca. 6 m². Boden er oppført i bindingsverk med liggende trekledning og har et pulttak tekket med takpapp. Boden er isolert og inneholder et eget teknisk rom for avtrekksvarmepumpen. Innvendig er det støpt dekke på gulvet, mens veggene er delvis åpne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Entré og toalett i 1. etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, mens de øvrige rommene har trestavs parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater og himling består av tapet og malte, slette plater med downlights tilkoblet Plejd-systemet i utvalgte rom. På kjøkkenet i 1. etasje er det i tillegg lagt teglsteinsimiterte steiner på én vegg.

Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,40 meter i alle etasjer.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

Boligen har støpt betonggulv på grunn. Konstruksjonsoppbygningen under betonggulvet er skjult og er ikke nærmere kontrollert. Bygningen er oppført etter TEK10, hvor det var krav om radonforebyggende tiltak, men særskilt dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2. etasje: Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i gang med trapp over ca. 2 m, og 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom over ca. 2 m, og 7 mm gjennom hele rommet.

1. etasje: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over ca. 2 m, og 25 mm gjennom hele rommet.

Underetasje: Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/soverom over ca. 2 m, og 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på kjøkkengulv over ca. 2 m, og 5 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i området hvor det tidligere har vært en trapp ned til underetasjen.
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Den opprinnelige trappen mellom underetasjen og 1. etasje er fjernet, og trappeåpningen er gjenbygget. Dette innebærer en lokal endring av etasjeskillet.

Det bør avklares hvordan den gjenbygde delen er utført, inkludert dimensjonering, opplegg og innfesting mot eksisterende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til nedbøyningene/skjevhetene, og eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre setninger eller skader på konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere deformasjoner, redusert brukskomfort og i verste fall svekkelse av bæreevnen i konstruksjonen.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Mangelfull dimensjonering eller innfesting kan medføre svikt og deformasjoner i den gjenbygde delen og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å innhente dokumentasjon på den konstruktive utførelsen. Dersom tilstrekkelig dokumentasjon ikke foreligger, bør løsningen vurderes av en bygningsingeniør med kompetanse innen bærekonstruksjoner. Eventuelle utbedringer må baseres på denne vurderingen. Se også omtale under lovlighet. Kostnadsestimatet omfatter kun videre undersøkelser, ettersom årsaken til nedbøyningen og den bærende konstruksjonens tilstand må avklares før omfanget av og kostnadene ved eventuelle utbedringer kan vurderes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ Radon

Beskrivelse
Bygget er oppført med radonsperre i henhold til forskriftskrav, dokumentert gjennom ferdigattesten.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med åpne trappetrinn fra byggeåret.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har malte finerdører fra byggeåret.

Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Nedre del av dørbladet og utforingene tilknyttet toalettrommet i 1. etasje har begynt å svelle.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring eller utskifting av dørblad og utforinger bør vurderes for å hindre videre oppfukting og forringelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til behov for mer omfattende reparasjoner.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Takstingeniøren observerte ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktsøkende/treskadende insekter på befaringstidspunktet. Det er heller ikke opplyst av selger om kjente forhold knyttet til skadedyr, insektsangrep eller tidligere bekjempelsestiltak. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige områder, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad i 2. etasje fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler som varmekilde. Himlingen er kledd med malte plater og har innfelte downlights. Innredningen består av servantseksjon med skuffer, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri samt et rundt speil med integrert belysning. I overgangen mellom vegg og tak er det i tillegg etablert en ekstra skapløsning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med innebygd sisterne og en nedsenket dusjsone som er avgrenset med dusjdører.

Rommet ventileres via balansert ventilasjon.

Som referansenivå legges TEK10 og relevante faglige normer på tidspunktet for renoveringen til grunn.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

Det er utført en uavhengig kontroll, og ferdigattest er fremlagt som dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler.

Fallforholdene på våtrommet er vurdert opp mot byggeforskriften på befaringstidspunktet, og er kontrollert ved bruk av punktlaser/sluklokalisator.

Målingene viser en høydeforskjell på ca. 35 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 15 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på ca. 14 mm, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til mellom 5–10 mm.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med smøremembran som vanntett sjikt, og har et plastsluk plassert i dusjsonen fra byggeåret.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

• Innredningen har begynt å svelle.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring eller utskifting av innredningen bør vurderes for å hindre videre svelling og forringelse av materialet. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skade og redusert levetid på innredningen.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

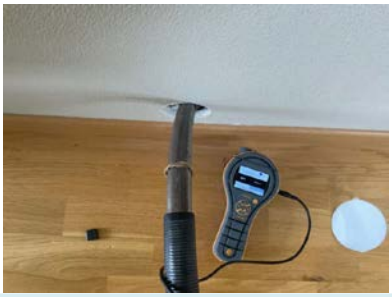
Badet ventileres gjennom avtrekksventilasjon, hvor tilluften tilføres via en lufterist i dørbladet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling ved hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

Bad i underetasjen fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler som varmekilde. Himlingen er kledd med malte plater og har innfelte downlights. Innredningen består av servantseksjon med skapdører, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri samt et rundt speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med innebygd sisterne og en nedsenket dusjsone som er avgrenset med dusjdører.

Rommet ventileres via avtrekksventilasjon.

Som referansenivå legges TEK10 og relevante faglige normer på tidspunktet for renoveringen til grunn.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det er utført en uavhengig kontroll, og ferdigattest er fremlagt som dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler.

Fallforholdene på våtrommet er vurdert opp mot byggeforskriften på befaringstidspunktet, og er kontrollert ved bruk av punktlaser/sluklokalisator.

Målingene viser en høydeforskjell på ca. 30 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 15 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på ca. 14 mm, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til ca. 7 mm.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med smøremembran som vanntett sjikt, og har et plastsluk plassert i dusjsonen fra byggeåret.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet ventileres gjennom avtrekksventilasjon, hvor tilluften tilføres via en lufterist i dørbladet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling ved hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

Kjøkken fra byggeåret.

Kjøkkenet i 1. etasje er fra byggeåret og har en delvis åpen løsning mot stue og spiseplass. Innredningen har hvite, glatte fronter og mørk laminatbenkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Over benkeplaten er veggene flislagt med hvite fliser, og innfelte spotter under overskapene gir arbeidsbelysning. En frittstående skapseksjon med benkeplate, skuffer og skap gir ytterligere arbeids- og oppbevaringsplass.

Kjøkkenet er utstyrt med en keramisk platetopp, integrert stekeovn og oppvaskmaskin samt frittstående kjøle- og fryseskap. Over platetoppen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er montert både lekkasjevarsler og komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker. Omfanget vurderes som begrenset, og dette anses som et resultat av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig vedlikehold og eventuelt utbedring av overflater med hakk og merker for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom slitasjen øker, kan det på sikt føre til redusert levetid og behov for utskifting av innredningen.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2015.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet i underetasjen ble ifølge selgers opplysninger etablert i 2015.

Innredningen er kompakt, med hvite, slette fronter og mørk laminatbenkeplate. Veggene over benkeplaten er kledd med mosaikkfliser, og det er montert belysning under overskapene.

Kjøkkenet har integrert induksjonstopp og stekeovn samt kjøkkenventilator med kullfilter over platetoppen. Oppvaskkummen i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri er plassert i en separat nisje med benkeplate, underskap og overskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom fra byggeåret.

Toalettrommet i 1. etasje har flislagt gulv med varmekabler, tapet på veggflater og malte plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, speil og veggmontert oppbevaringsskap. Det er etablert sluk i gulvet ettersom rommet inneholder et fordelerskap for vannledninger.

Rommet ventileres gjennom avtrekksventilasjon, hvor tilluften tilføres via en lufterist i dørbladet.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er innredet med gulvmontert toalett, vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, speil og veggmontert oppbevaringsskap.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Badet ventileres gjennom avtrekksventilasjon, hvor tilluften tilføres via en lufterist i dørbladet.

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, hvor fordelerskap er plassert på toalettrom i 1. etasje.

Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner og enkel kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep eller nærmere kontroll av kvalifisert fagperson.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast, hovedsakelig fra byggeåret. Avløp fra kjøkken, servant, dusj, toalett og vaskemaskin er tilknyttet bygningens felles avløpssystem.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet en NIBE F750 avtrekksvarmepumpe fra 2015. Varmepumpen gjenvinner energi fra avtrekksluften til vannbåren oppvarming og varmt tappevann.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en avtrekksvarmepumpe av typen NIBE F750 fra 2015, montert i den utvendige boden. Anlegget gjenvinner varme fra boligens avtrekksluft og benytter denne til vannbåren romoppvarming og oppvarming av tappevann. Varmepumpen har integrert varmtvannsbereder og er tilkoblet boligens ventilasjons- og varmeanlegg. Ved aggregatet er det montert ekspansjonskar og sirkulasjonspumpe.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det bør utføres service på anlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsforsyningen ivaretas av en integrert varmtvannsbereder i boligens NIBE F750 avtrekksvarmepumpe fra 2015, plassert i den utvendige boden. Berederen har et volum på 180 liter, ifølge produsentens tekniske dokumentasjon. Oppvarming av tappevannet skjer ved gjenvinning av varme fra boligens avtrekksluft, med elektrisk tilleggsvarme ved behov.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer, tilknyttet en NIBE F750 avtrekksvarmepumpe. Anlegget er fra byggeåret 2015. Fordelerskap for varmeanlegget er plassert på kjøkkenet i underetasjen og i boden i 2. etasje.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

Boligens sikringsskap er plassert i boden i 2. etasje og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern. Anlegget har 400/230 V TN-C-S-forsyning. Ifølge kursfortegnelsen er hovedsikringen på 40 ampere, og det er registrert 15 kurser.

Det elektriske anlegget er fra byggeperioden, med senere utvidelser og endringer. Ifølge tidligere eiers egenerklæring har Driftsleder Elektro AS installert to nye kurser til platetopp og stekeovn på kjøkkenet i underetasjen. Det er også opplyst at en bekjent elektriker har montert en dobbel stikkontakt og en utelampe.

Nåværende selger opplyser at det er installert Plejd-styring på soverom, i underetasjen og i stuen, samt nye lamper i stuen og ved inngangspartiet. Utførelsesår og utførende foretak er ikke oppgitt for disse arbeidene.

Det foreligger en kontrollrapport fra Elektro365 AS etter kontroll utført av Fredrik Mørk 15.10.2026. Ifølge rapporten er kontrollen gjennomført etter NEK 405-2-3 og omfatter stikkprøver av det elektriske anlegget. Kontrolløren har registrert ett åpent avvik, vurdert til TG2, knyttet til en lampettledning uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse, uten at tilkoblet utstyr er i klasse II-utførelse. Det er også bemerket mangelfull kursfortegnelse og manglende dokumentasjon for deler av tidligere utførte arbeider. Utbedring av avviket er ikke dokumentert i kontrollrapporten.

I tilstandsrapporten fra 2019 er en samsvarserklæring fra R & M Elektro AS, datert 13.03.2014, oppført som fremvist. Tidligere eier opplyste dessuten at samsvarserklæring fra Driftsleder Elektro AS forelå. Selve erklæringene inngår ikke i det fremlagte dokumentgrunnlaget. Samsvarserklæringer og tilhørende dokumentasjon for opprinnelig anlegg og senere endringer bør innhentes. Det vises for øvrig til kontrollrapporten fra Elektro365 AS for nærmere opplysninger om kontrollens omfang og resultater.

Vurdering av avvik:
• Kontrollrapporten beskriver en lampettledning uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse, uten at tilkoblet utstyr er i klasse II-utførelse. Avviket er ikke dokumentert lukket i den fremlagte rapporten.

Det er også bemerket mangelfull kursfortegnelse og manglende dokumentasjon for deler av tidligere utførte arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Lampettledningen uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse bør utbedres av autorisert elektriker for å redusere risikoen for elektrisk støt og brannfare.

Mangelfull kursfortegnelse og manglende dokumentasjon for tidligere utførte arbeider bør utbedres ved å fremskaffe oppdatert kursfortegnelse og nødvendig dokumentasjon. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.



Brannteknikske forhold

Beskrivelse

Boligen er oppført som rekkehus over tre etasjer. Underetasjen er senere innredet som en separat utleiedel med egen inngang, kjøkken og bad. Den interne trappen mellom underetasjen og 1. etasje er fjernet, og trappeåpningen er gjenbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at skillet mellom underetasjen og boligens øvrige etasjer tilfredsstiller kravene til branncellebegrensende konstruksjoner mellom separate boenheter. Dette medfører usikkerhet om brannsikkerheten mellom enhetene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon som bekrefter at skillet mellom underetasjen og øvrige etasjer oppfyller kravene til branncellebegrensende konstruksjoner mellom separate boenheter.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan øke risikoen for spredning av brann mellom boenhetene og fare for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i isolerte elementer med støpt betongsåle på terreng.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrånende terreng.

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 2 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Risikoscore 2 indikerer at området har moderat risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot muren.
Manglende fall og overvann kan føre til økt risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller, spesielt ved store nedbørsmengder.
Tiltak bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Kontrollrapporten beskriver en lampettledning uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse, uten at tilkoblet utstyr er i klasse II-utførelse. Avviket er ikke dokumentert lukket i den fremlagte rapporten.

Det er også bemerket mangelfull kursfortegnelse og manglende dokumentasjon for deler av tidligere utførte arbeider.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at skillet mellom underetasjen og boligens øvrige etasjer tilfredsstiller kravene til branncellebegrensende konstruksjoner mellom separate boenheter. Dette medfører usikkerhet om brannsikkerheten mellom enhetene.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Lampettledningen uten beskyttelsesleder tilkoblet jordet støpsel på øvre terrasse bør utbedres av autorisert elektriker for å redusere risikoen for elektrisk støt og brannfare.

Mangelfull kursfortegnelse og manglende dokumentasjon for tidligere utførte arbeider bør utbedres ved å fremskaffe oppdatert kursfortegnelse og nødvendig dokumentasjon. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

• Det bør innhentes dokumentasjon som bekrefter at skillet mellom underetasjen og øvrige etasjer oppfyller kravene til branncellebegrensende konstruksjoner mellom separate boenheter.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan øke risikoen for spredning av brann mellom boenhetene og fare for liv og helse.

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

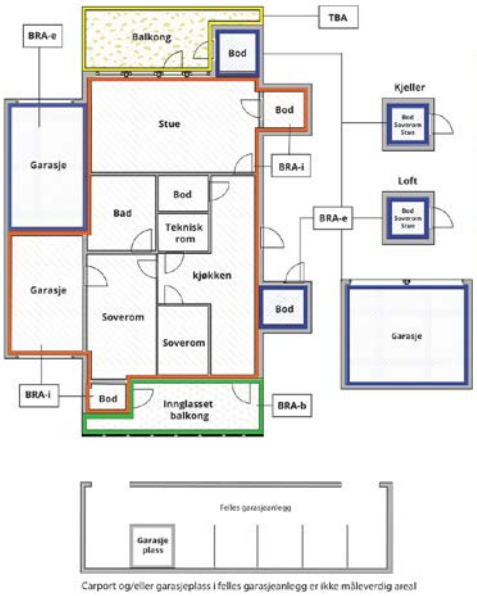
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	47			47	
1.etasje	45	6		51	23
Underetasje	44			44	38
SUM	**136**	**6**			**61**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Gang m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		
1.etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue m/trapp	Ekstern bod	
Underetasje	Entré, stue/soverom, kjøkken, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er registrert avvik fra disse i underetasjen. Den interne trappen mellom 1. etasje og underetasjen er fjernet, og trappeåpningen er gjenbygget, slik at etasjeskillet er endret. Areal angitt som bod på originaltegningen er innlemmet i kjøkken. Underetasjen er innredet som en separat utleiedel med stue/soveplass, kjøkken, bad og egen inngang, uten intern forbindelse til boligens øvrige etasjer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert søknadspliktig bruksendring fra bod til kjøkken i underetasjen. Underetasjen har dessuten alle hovedfunksjoner for bolig, egen inngang og er fysisk adskilt fra boligens øvrige etasjer. Ombyggingen tilsier dermed at det er etablert en separat boenhet som krever kommunal godkjenning. Trappeåpningen mellom underetasjen og 1. etasje er gjenbygget. Endringer i etasjeskillets bærende konstruksjon er søknadspliktige og må inngå i den byggesaksmessige avklaringen. Det må også dokumenteres at løsningen ivaretar nødvendige krav til bæreevne og brann- og lydskille mellom boenhetene. I tidligere tilstandsrapport fra 2019 er det opplyst at bruksendringen ikke er omsøkt, og at separat boenhet er godkjent. Det fremlagte underlaget dokumenterer ikke senere godkjenning eller tillatelse til endringen av etasjeskillet. Forholdene må avklares med kommunen. Dersom nødvendige tillatelser ikke foreligger, må tiltakene omsøkes eller løsningen tilbakeføres til godkjent utførelse. Godkjenning kan medføre krav om bygningsmessige tiltak.

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	187	354		24	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørndalsjordet 55

Hjemmelshaver
Deniz Asuman Tugce

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bjørndal i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune, i et etablert boligområde med nærhet til skoler, barnehager og lekeplasser. Det er kort vei til idretts- og fritidstilbud samt tur- og rekreasjonsområder i Grønliåsen og Østmarka. Dagligvarehandel og øvrige servicetilbud finnes blant annet på Bjørndal senter, med et større utvalg av forretninger på Mortensrud og Lambertseter. Det er gangavstand til bussholdeplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på felles eiertomt med et registrert areal på 3 556,6 m², ifølge matrikkelutskriften. Arealet gjelder hele den seksjonerte grunneiendommen. Utearealene ved boligen er opparbeidet med plen, beplantning, gruslagte gangarealer og treterrasser. Ved inngangspartiet er det en platting med glasstak over. Langs boligens gavl fører en utvendig tretrapp ned til hagen og underetasjen. Fra underetasjen er det utgang til en overbygd terrasse med tilknytning til hagen. Hagearealet er avgrenset med tregjerder og har plantekasser og en ytterligere treterrasse mot tilstøtende skogsområde. Langs siden av hagen er terrenget terrassert med støttemur av naturstein.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.11.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.09.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo	12.11.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2026	
2	20.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO
Gnr 187 - Bnr 354
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

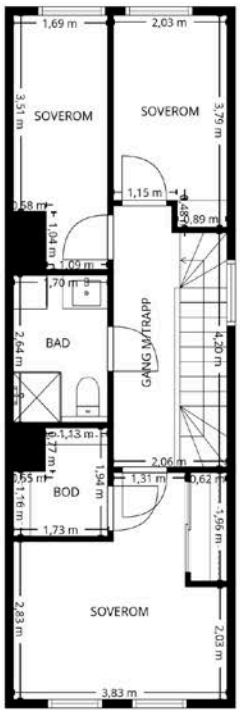
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

2.ETASJE



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Oslo Sentrum

Oppdragsnr.
17-0115/26

Selger 1 navn
Asuman Tugce Deniz

Gateadresse
Bjørndalsjordet 55

Poststed
OSLO

Postnr
1270

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Asuman Tugce Deniz

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.: 905451

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0115/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ladeboks

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ikke godkjent, forrige eiere utførte arbeidet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: kjellerstua er endret av forrige eier

Document reference: 17-0115/26

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 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)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0115/26

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0115/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asuman Tugce Deniz	a1954bd77fca7729fb184-f81f6043e037981753e	21.11.2026 10:01:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0115/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7436
SETERBRÅTEN 2 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SETERBRÅTEN 2 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 18. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7436

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SETERBRÅTEN 2 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jostein Hestøy er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Waseem Ahmed Warrich er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Behov for å bygge opp midler til neste re-habiliteringsrunde.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap_JosteinH.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås videreført med kr 30.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det er behov for:
1 styremedlem - stiller til møter
1 varamedlem - stiller til møter hvis et medlem skulle flytte.

Innstilling

Leder (Jostein Hestøy - BJ 69) og sittende styremedlem (Waseem Ahmed Warrich - BJ 85) har bakgrunn i styrearbeid over flere år og dette har sikret god økonomi, disse er valgt for 1 år til

Bjørn Onstad (BJ 69) stiller til valg som styremedlem

Mubashar Ahmed (BJ 83) stiller til valg som styremedlem

Ronalyn Galiza Madariaga (BJ 89) stiller til valg som varamedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Onstad
  Bjørndalsjordet 61 - har hatt tidligere verv i styrer.
- Mubashar Ahmed
  Bjørndalsjordet 83

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

- Ronalyn Galiza Madariga
  Bjørndalsjordet 89

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025 - Sameiet Seterbråten 2

Styret har i løpet av 2025 behandlet en skadesak vedrørende vannskade internt i en bolig.

Et nytt styre ble først konstituert i 10. juni 2025 etter at styreformann gikk av pga. flytting og at de andre styremedlemmene i utgangspunktet ikke ønsket gjenvalg.

Styret har deltatt i informasjonsmøter i regi av Solsiden Velforening i forbindelse med berammet oppgradering av el-billading i 2026, bistått i innsamling av oversikt over parkeringsplasser, samt kopiert og delt ut informasjon om prosjektet til alle beboere. Spørsmål fra beboere rundt kostnader i forbindelse med dette prosjektet, vedrørende vinterdrift og terasse-vedlikehold samt garasjeport og ladeproblemer ble besvart løpende.

Sameiets styre bidro i forbindelse med områdets vårdugnad. Det har blitt informert om brannsikkerhet, fulgt opp saker vedrørende hensetting av søppel, utfordringer med service av varmepumpene og informert om trivselsreglene.

Budsjett for 2026 har blitt behandlet for å ivareta innmeldte kostnadsøkninger, på grunn av god økonomi ble restlånet etter siste rehabilitering nedbetalt. Styret har til intensjon om å bygge opp en buffer for å bidra til begrenset låneopptak knyttet til fremtidige rehabiliteringer.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik
Konto andre anlegg er vesentlig høyere en budsjettert skyldes at Kabel-tv/bredbånd havner på denne konto. Det skal kun være service varmepumpe.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 377 210.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SETERBRÅTEN 2 SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SETERBRÅTEN 2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 kravene i 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors 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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7F002-GB2UA-7UBEN-XXDEG-E0A04-DWEE5

SETERBRÅTEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 915058280, KLIENTNR. 7436

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 166 522	1 097 856	1 149 700	1 214 490
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 166 522**	**1 097 856**	**1 149 700**	**1 214 490**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 000	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar		0	-7 500	8 000	8 240
Forretningsførerhonorar		-62 793	-59 923	-63 000	-65 835
Konsulenthonorar		-7 700	-5 602	-15 000	-6 480
Drift og vedlikehold	5	-4 992	-59 576	-55 000	-57 750
Forsikringer		-148 275	-128 934	-148 000	-165 760
Kommunale avgifter	6	-373 937	-342 090	-387 000	-405 990
Garasjer	7	-25 800	-25 800	-100 000	-100 000
Andre anlegg	8	-190 474	-139 008	-60 000	-60 000
Kostnader sameie		-172 368	-171 684	-196 000	-205 800
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-141 000	-148 050
Andre driftskostnader	9	-3 254	-3 296	-10 500	-10 625
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 023 822**	**-977 642**	**-1 201 500**	**-1 252 280**
DRIFTSRESULTAT		**142 700**	**120 214**	**-51 800**	**-37 790**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 801	2 573	0	0
Finanskostnader	11	-5 789	-21 295	-13 584	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 988**	**-18 722**	**-13 584**	**0**
ÅRSRESULTAT		**139 712**	**101 492**	**-65 384**	**-37 790**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		139 712	101 492		

SETERBRÅTEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 915058280, KLIENTNR. 7436

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 346	19 700
Driftskonto OBOS-banken		389 958	349 103
Sparekonto OBOS-banken		1 507	1 456
SUM OMLØPSMIDLER		**400 811**	**370 259**
SUM EIENDELER		**400 811**	**370 259**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		377 210	237 499
SUM EGENKAPITAL		**377 210**	**237 499**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	0	117 915
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**117 915**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 722	14 409
Leverandørgjeld		7 879	385
Påløpte renter		0	51
SUM KORTSIKTIG GJELD		**23 601**	**14 845**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**400 811**	**370 259**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2026
Styret i Seterbråten 2 Sameie

Jostein Hestøy Waseem Ahmed Warrich Vera Kironaki Støbakk

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god

regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på
etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske
levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Pumpeserviceavtale	38 016
Felleskostnader	801 170
Parkeringsleie Solsiden Vel	25 800
Kabel-tv	129 024
Kontingent til Solsiden Velforening	172 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 166 522**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	**-30 000**

NOTE 5	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-4 992
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 992**

NOTE 6	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-266 438
Renovasjonsgebyr	-107 499
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-373 937**

NOTE 7	
GARASJER	
KOSTNADER GARASJER	
Akonto	-2 150
Diverse (Adhoc)	-23 650
SUM KOSTNADER GARASJER	**-25 800**
SUM GARASJER	**-25 800**

NOTE 8	
ANDRE ANLEGG	
KOSTNADER	
Diverse (Adhoc)	-173 688
Diverse kostnader	-16 786
SUM KOSTNADER	**-190 474**
SUM ANDRE ANLEGG	**-190 474**

NOTE 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Andre driftskostnader	-590
Bank- og kortgebyr	-2 645
Øreavrunding	-19
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 254**

NOTE 10	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 272
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 069
Andre renteinntekter	409
SUM FINANSINNTEKTER	**2 801**

NOTE 11	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-5 789
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 789**

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 4 år.		
Opprinnelig 2022	-700 000	
Nedbetalt tidligere	582 085	
Nedbetalt i år	117 915	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 11.05.26 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.26
Selskapsnummer: 7436 **Selskapsnavn:** SETERBRÅTEN 2 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jostein Hestøy er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Waseem Ahmed Warrich er valgt.

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Onstad

☐ Mubashar Ahmed

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ronalyn Galiza Madariga

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SETERBRÅTEN 2 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 915058280
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mai kl. 09:00 til 18. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jostein Hestøy er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Waseem Ahmed Warrich er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Behov for å bygge opp midler til neste re-habiliteringsrunde.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås videreført med kr 30.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Det er behov for:
1 styremedlem - stiller til møter
1 varamedlem - stiller til møter hvis et medlem skulle flytte.

Innstilling
Leder (Jostein Hestøy - BJ 69) og sittende styremedlem (Waseem Ahmed Warrich - BJ 85) har bakgrunn i styrearbeid over flere år og dette har sikret god økonomi, disse er valgt for 1 år til

Bjørn Onstad (BJ 69) stiller til valg som styremedlem

Mubashar Ahmed (BJ 83) stiller til valg som styremedlem

Ronalyn Galiza Madariaga (BJ 89) stiller til valg som varamedlem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Onstad (3 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mubashar Ahmed
Bjørn Onstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ronalyn Galiza Madariga (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ronalyn Galiza Madariga

V E D T E K T E R

for

Seterbråten 2 Sameie, org. nr.915 058 280

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 28.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 9.10.2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Seterbråten 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 9.10.2014.

Sameiet forplikter medlemskap i Solsiden Velforening.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 187 bnr. 354 i Oslo kommune

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av parkeringsplasser i garasjehus på området (Solsiden Vel forening sin tomt).

Det er tinglyst rett til bruk til ytterligere en eller flere garasjeplasser til enkelte seksjoner.

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal eksklusive balkonger og terrasser.

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. Seksjonseierens 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 seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 24 parkeringsplasser som tilleggsareal til hver seksjon

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Parkeringsplassene er i Solsiden velforening og seksjonseiere med parkeringsplass/ carport er forpliktet til å være medlem av denne velforeningen og må betale forholdsmessig andel av drifts/vedlikeholdskostnader til velforeningen, som krever inn beløpet.
(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen, eller til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Beboer som påfører skader på felles garasjeport/ dør står ansvarlig for vedlikehold for egen regning.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

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

5-2 Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold

av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 6-1.

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.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd/ TV, kontingent til Solsiden Velforening og garasjeleie fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

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

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

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. 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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) 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 årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte 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 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.
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. 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.

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

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Elektronisk kommunikasjon
Styrets kommunikasjon med sameierne og andre beboere, herunder innkalling til sameiermøte, innkalling og protokoll for regnskapsmøte, kan skje elektronisk. Den enkelte sameier eller beboer plikter å holde styret oppdatert med en e-post adresse for slik kommunikasjon.

VEDTEKTER

for

SOLSIDEN VELFORENING

Vedtatt på stiftelsesmøte den 08.06.2015
Endret på ekstraordinær generalforsamling 15.11.2016
Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2018
Endret på ekstraordinær generalforsamling 13.09.2018
Endret på ekstraordinær generalforsamling 29.04.2019
Endret på ordinær generalforsamling 07.06.2022

---

§ 1

Navn og eierforhold

Velforeningens navn er Solsiden Velforening.
Foreningen består av eierne av gnr 187, bnr. 339-368 i Oslo

Alle eierne av gnr. 187, bnr 339-368 i Oslo har rett og plikt til å være medlemmer av Solsiden Velforening. For boligeiendommer som er seksjonert, regnes hver seksjon som ett medlem av Solsiden Velforening.

Gjennom stiftelsen av Solsiden Velforeningen påtar dens medlemmer seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av arealer og eiendommer etter hvert som anlegg/arealer (Eiendommen) overtas av foreningen.

§ 2

Formål

Velforenings formål er å ivareta driften av foreningen og vedlikeholde velforeningens eiendom med alle grøntarealer, beplantning, veier, belysning, møteplasser, p-plasser og lekeområder på gnr. 187, bnr 235 i Oslo.

§ 3

Medlemmenes plikter og rettigheter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter foreningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

§ 4

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i velforeningen utøves av årsmøte. Hver grunnbokregistrert bolig/seksjon utgjør årsmøtet – totalt 92 boenheter/medlemmer.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret i velforeningen skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år.

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmene. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 5

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av medlemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 6

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer, og hver grunnbokregistret bolig/seksjon har én stemme hver. Medlemmene har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommende møte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn ett medlem.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl. a:

a) endring av vedtektene,
b) tiltak som har sammenheng med medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 7

Styret

Velforeningen skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer.

Velforeningen skal ha et styre på 3-5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer velges av årsmøtet blant de kandidatene som er foreslått.

Styrets skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte kandidater.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som foretar valget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av velforeningens eiendom, og ellers sørge for forvaltningen av vellets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styrevedtak som skal leveres en eller flere av vellets medlemmer, er kun å anse som gjeldende når det er levert skriftlig og signert av styreleder og minst ett styremedlem.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 8

Styrets adgang til å forplikte vellet

Styret representerer medlemmene og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem fellesskap i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

§ 9

Revisjon

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

§ 10

Vedlikehold

Solsiden velforenings eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Velforeningen dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av Solsiden Velforening. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 11

Kontingent

Kontingent fordeles på velforeningens medlemmer med et likt beløp pr bolig. Boliger som disponerer p-plass på velforeningens område skal betale tilleggskontingent for drift og vedlikehold av p-plass.

§ 12

Medlemmenes ansvar utad for velforeningens forpliktelser

Medlemmene hefter ikke utad for velforeningens forpliktelser.

§ 13

Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Oslo tingrett som eneste verneting.

§ 14

Trafikk- og parkerings-bestemmelser for Solsiden

Se tillegg til vedtektene.

§ 15

Eksklusiv bruksrett på fellesareal

Alle fellesareal tilhører Velforeningen og skal i praksis kunne benyttes av alle beboere på Bjørndalsjordet 2 – 101. Den enkelte boligeier på Bjørndalsjordet kan som hovedregel ikke bygge utenfor egne tomtegrenser. Hvis boligeier ønsker å søke om eksklusiv bruksrett ift byggetiltak utenfor egne tomtegrenser, foreligger det en rekke krav ift utredning, behandling og godkjenning av tiltak.

Krav til søker/boligeier:

1. Eksklusiv bruksrett må søkes om og vedtas med 2/3 flertall på årsmøtet, og eventuelt anføres vedtektene (nederst §15). Slik eksklusiv bruksrett har en begrenset gyldighet på 5 år, og vil automatisk komme opp for ny avstemming på årsmøtet det året den utløper. Nye søknader kan legges frem for styret, slik at disse kommer med på innkallingen til årsmøtet.

2. Planer om utbygging der eksklusiv bruksrett er avklart, skal først fremlegges til styret i velforening for godkjenning før oppstart.

3. Styret forbeholder seg retten å avvise de tiltak som søkes om. Samt retten til å kreve endringer av eksisterende tiltak og evt utbedringer.

4. Søker må selv sørge for at tiltak er i tråd med gjeldende bestemmelser/reguleringsplaner fra Plan- og Bygningsetaten i Oslo Kommune, som ligger til grunn på området.

5. Byggetiltak som for eksempel terrasser, gjerder, eller lignende som ligger i nærheten av hverandre, skal bygges med lik utførelse, med samme type materialer og farge osv. Slik at vi får et helhetlig inntrykk på området.

6. Hvis boligeier allikevel har bygget uten å følge punktene over, vil tiltaket automatisk bli avvist av styret og det som er bygget må umiddelbart rives/fellesarealet settes tilbake til den stand det stod. Dersom dette ikke imøtekommes av boligeieren, har styret adgang til å hente inn/leie inn eksterne til å utføre dette på oppdrag på beboerens regning. Det samme gjelder der styret har vedtatt krav til utbedring/endring av eksisterende tiltak, hvorpå fristen for utbedring/endring ikke overholdes.

7. Alle kostnader må boligeier holde selv uten unntak.

Der hvor en boligeier med avklart eksklusiv bruksrett og alle krav er oppfylt, og hvor boligeieren har oppført de ønskede endringer i fellesarealet som tydelig avgrenser dette som en del av egen tomt/hage, tilkommer det en månedlig leiekostnad pr kvm dersom det totale arealet overstiger 3 kvm. Dette leieforholdet og dets kostnader, blir avklart mellom styret og boligeieren ifm godkjenningen av tiltaket. Prisen pr kvm er 0kr/måned, og vil bli fakturert gjennom forretningsfører f or Solsiden Velforening.

Vedtatt Dato	**Adresse gnr. / bnr.**	**Område med eksklusiv bruksrett**
03.05.2018	Sameie 1 (187/353), Sameie 3 (187/356) og Sameie 4 (187/355)	Fellesarealet den siste del av plen-flekken ut mot veien, med minimum 50 cm klaring til veien
03.05.2018	Sameie1 (187/353)	Fellesarealet på vestsiden fra egen tomtegrense og ut mot bekk/velforeningens ytre tomtegrense
03.05.2018	Sameie2 (187/354)	Fellesarealet på vestsiden fra egen tomtegrense og ut mot bekk/velforeningens ytretomtegrense
03.05.2018	Sameie 3 (187/356)	Fellesarealet opptil 2 meter fra egen
03.05.2018	Sameie4 (187/355)	Fellesarealet opptil 3 meter fra egen tomtegrense inn mot lekeplass
03.05.2018	Bjørndalsjordet 31 (187/368)	Opptil 100kvm av fellesarealet på sydsiden av egen tomtegrense bak gjerdet i skråningen nedenfor veien
03.05.2018	Bjørndalsjordet 11 (187/339)	Opptil totalt 30kvm av fellesarealet utenfor egen tomtegrense inn mot naturlekeplass
03.05.2018	Bjørndalsjordet 13 –29(187/344-352)	Fellesarealet på baksiden/østsiden av egen tomt og ut til velforeningens ytre tomtegrense
03.05.2018	Bjørndalsjordet 13 (187 / 344)	Opptil 70kvm av fellesarealet på vestsiden av egen tomtegrense inn mot naturlekeplass

§ 16

Avfallshåndtering

Det er ikke tillatt å frasette seg avfall på utsiden av eller oppå avfallsbeholderne eller noe annet sted på området. Avfall skal helt oppi avfallsbeholder, og lokket skal kunne lukkes etterpå. Er det ikke plass i nærmeste avfallsbeholder, skal man enten finne plass i en annen avfallsbeholder på området eller ta med seg sitt avfall hjem igjen.

Brudd på denne bestemmelsen, vil medføre et forsøplingsgebyr på 500 kr. Dette vil bli ilagt husstanden, og krevd inn på faktura fra velforenings forretningsfører. Dette gjelder også dersom det er barn av en husstand, som har forsøplet området.

TRAFIKK- OG PARKERINGS-BESTEMMELSER FOR SOLSIDEN

Vedtatt: Styremøte i Solsiden Velforening 11. Oktober 2016

Iverksatt: Ekstraordinær Generalforsamling 15. November 2016

1. FORMÅL

1.1. Bestemmelsene skal gjøre det enklere for beboerne og deres gjester å finne parkeringsplass og samtidig gjøre bomiljøet sikrere.

2. GYLDIGHET

2.1. Disse bestemmelsene er utformet av styret i Solsiden Velforening og har gyldighet på samme måte som vedtekter.

2.2. Bestemmelsene erstatter tidligere utgitte trafikk- og parkeringsregler og gjelder inntil nye bestemmelser er utarbeidet av styret, vedtatt i vedtektene og meddelt beboerne.

3. ORIENTERINGS-OG OPPLYSNINGSSKILT

3.1. Det er satt opp skilt som kort orienterer om trafikk- og parkeringsbestemmelsene. Skiltene gir ikke uttømmende bestemmelser og det er alltid Trafikk- og parkeringsbestemmelsene som gjelder.

3.2. Området er merket med en fartsgrense på 20 km/t, og det er satt opp flere skilt som informerer om at «barn leker».

3.3. Området er videre merket med skilt for gjesteparkering, parkering forbudt, utrykningskjøretøy, handikap-parkering og fartsdumper.

4. VIRKEOMRÅDE

4.1. Trafikk- og parkeringsbestemmelsene regulerer parkering og kjøring på Solsidens område. Bestemmelsene gjelder for alle som benytter parkeringsplass eller kjører på

Velforeningens område. Beboere som mottar besøk, har ansvar for å orientere sine gjester om gjeldende regler.

5. PARKERINGSKONTROLL

5.1. Parkeringskontrollen ved Solsiden utføres iht. privatrettslige regler.

5.2. Håndhevelse av trafikk- og parkeringsbestemmelsene er satt bort til eksternt parkeringsselskap. Dette selskapet har ansvaret for all praktisk håndtering av reglementet iht. inngått avtale mellom parkeringsselskap og Solsiden. Nødvendig kontaktinformasjon til parkeringsselskap er synlig på skilter i området ved gjesteparkering.

5.3. Overtredelse av bestemmelsene kan/vil medføre:

5.3.1. ileggelse av kontrollavgift

5.3.2. borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko

6. TYPER AV PARKERINGSPLASSER

6.1. Det er to typer parkeringsplasser på Solsiden:

6.1.1. Gjesteplasser ute i oppmerkede felt (ordinære og handikapp).

6.1.2. Private plasser i carport og i garasjeanlegg.

6.2. I tillegg er en parkeringsplass forbeholdt Solsiden Velforenings tilhenger. Denne er lokalisert bak carportanlegg ved sameie1 og er merket.

7. GENERELLE PARKERINGSREGLER

7.1. Parkeringsplassene i Solsiden skal kun brukes av beboerne og deres gjester. Hver plass er begrenset til en personbil/tilsvarende.

7.2. Gjesteparkering er kun for gjester, og beboere skal benytte sine respektive parkeringsplasser.

7.3. Ved parkering skal det alltid tas hensyn til de som benytter nærliggende plasser ved at bilen parkeres midt på den oppmerkede plassen og godt inntil vegg eller annen avgrensing av plassen.

7.4. Gjester tillates parkering inntil 3 døgn på oppmerket gjesteparkering uavhengig av om bilen har vært brukt eller flyttet i mellomtiden. Beboere som får gjester som av ulike årsaker må parkere over et tidsrom lenger enn 3 døgn, må på forhånd ta kontakt med parkeringsselskapet og avtale dette. Parkeringsselskapet vil da kunne utstede en tidsbegrenset parkeringstillatelse. Parkering i strid med denne bestemmelse vil medføre ilegging av kontrollavgift. Gjentatt ulovlig parkering vil medføre fjerning for eiers kostnad og risiko.

7.5. Parkeringsplasser skiltet og merket for bevegelseshemmede skal kun benyttes av gjester med gyldig handikap-bevis. Beviset skal ligge lett synlig i kjøretøyets frontvindu. Parkering tillates inntil 3 døgn på oppmerket plass uavhengig av om bilen har vært brukt eller flyttet i mellomtiden. Beboere som får gjester som av ulike årsaker må parkere over et tidsrom lenger enn 3 døgn, må på forhånd ta kontakt med parkeringsselskapet og avtale dette. Parkeringsselskapet vil da kunne utstede en tidsbegrenset parkeringstillatelse. Parkering i strid med denne bestemmelse vil medføre ilegging av kontrollavgift. Gjentatt ulovlig parkering vil medføre fjerning for eiers kostnad og risiko.

7.6. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede/anviste plasser. Parkering i strid med denne bestemmelse vil medføre ilegging av kontrollavgift. Gjentatt ulovlig parkering vil medføre fjerning for eiers kostnad og risiko.

7.7. Det er ikke tillatt å parkere på parkering merket utrykningskjøretøy. Denne parkering er kun til ambulanse, brannbil og politi. Parkering i strid med denne bestemmelse vil medføre ilegging av kontrollavgift. Gjentatt ulovlig parkering vil medføre fjerning for eiers kostnad og risiko.

7.8. Det er ikke tillatt å parkere vare-, camping- og båthengere eller lignende, eller uregistrerte kjøretøyer på gjesteparkeringsplasser. Kjøretøy med totalvekt over 3500 kg kan kun parkeres etter spesiell tillatelse fra parkeringsselskapet.
Parkering i strid med denne bestemmelse vil medføre ilegging av kontrollavgift.
Gjentatt ulovlig parkering vil medføre fjerning for eiers kostnad og risiko.

7.9. Ved kortvarig behov for bruk av fast reservert plass ute til f.eks. campingvogn eller tilhenger, kan dette avtales direkte med parkeringsselskapet.

7.10. Personkjøretøy og yrkeskjøretøy med reelt behov før parkering på gangveis før in- og utbæring av varer etc. kan parkere inntil 30 minutter. Kjøretøyet skal fjernes så snart av- og på lasting er fullført. Ved slik parkering skal mobilnummeret til kjøretøyets sjåfør ligge lett synlig i frontvinduet slik at kontakt kan oppnås dersom kjøretøyet må flyttes på grunn av ambulansetransport, brannutrykning, søppelkjøring etc. Parkering i strid med denne bestemmelse vil medføre ilegging av kontrollavgift. Gjentatt ulovlig parkering vil medføre fjerning for eiers kostnad og risiko.

7.11. Når det utføres bilvask, oljeskift eller større arbeider på kjøretøy på Solsiden skal dette gjøres på egen tomt. Pass på at det ikke medfører fare for tilgrising eller er til sjenanse for andre beboere.

7.12. Bil som står på egen tomt skal ha god margin fra vei, minimum 15cm. Parkering ved egen bolig skal ikke komme til hindring for utrykningskjøretøy eller brøytebil. Parkering i strid med denne bestemmelse vil medføre ilegging av kontrollavgift. Gjentatt ulovlig parkering vil medføre fjerning for eiers kostnad og risiko.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/865525/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-11 13:10

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601642677
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
997991478	SELVAAG BOLIG TOMT II AS		Lørenvangen 22, 0585 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	187	354

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	187	354	0	1	90 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	2	93 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	3	93 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	4	93 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	5	93 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	6	90 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	7	134 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	8	139 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	9	139 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	10	139 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	11	139 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	12	134 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	13	134 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	14	139 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	15	139 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	16	139 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	17	139 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	18	134 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	19	134 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 865525 Tinglyst: 09.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 07. 10. 14

03.10.2014 12.02

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	187	354	0	20	139 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	21	139 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	22	139 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	23	139 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	187	354	0	24	134 / 3024	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

03.10.2014 12.02 Side 2 av 2

R2

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ 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	354		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
997991478	Selvaag Bolig Tomt II AS		1/1

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

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	90	B	11	B	139	B	21	B	139	B	31			
2	B	93	B	12	B	134	B	22	B	139	B	32			
3	B	93	B	13	B	134	B	23	B	139	B	33			
4	B	93	B	14	B	139	B	24	B	134	B	34			
5	B	93	B	15	B	139	B	25				35			
6	B	90	B	16	B	139	B	26				36			
7	B	134	B	17	B	139	B	27				37			
8	B	139	B	18	B	134	B	28				38			
9	B	139	B	19	B	134	B	29				39			
10	B	139	B	20	B	139	B	30				40			
SUM BRØK		1103		SUM BRØK		1370		SUM BRØK		551		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 3024 **= 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.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 29.09.2014

Signaturer

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

Bernd Schumann

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

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 bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes 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 seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, 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 2/7	[signature]	Baard Schumann	
		FOR SELVAAG BOLIG TOMT	11 AS

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 gitt for:

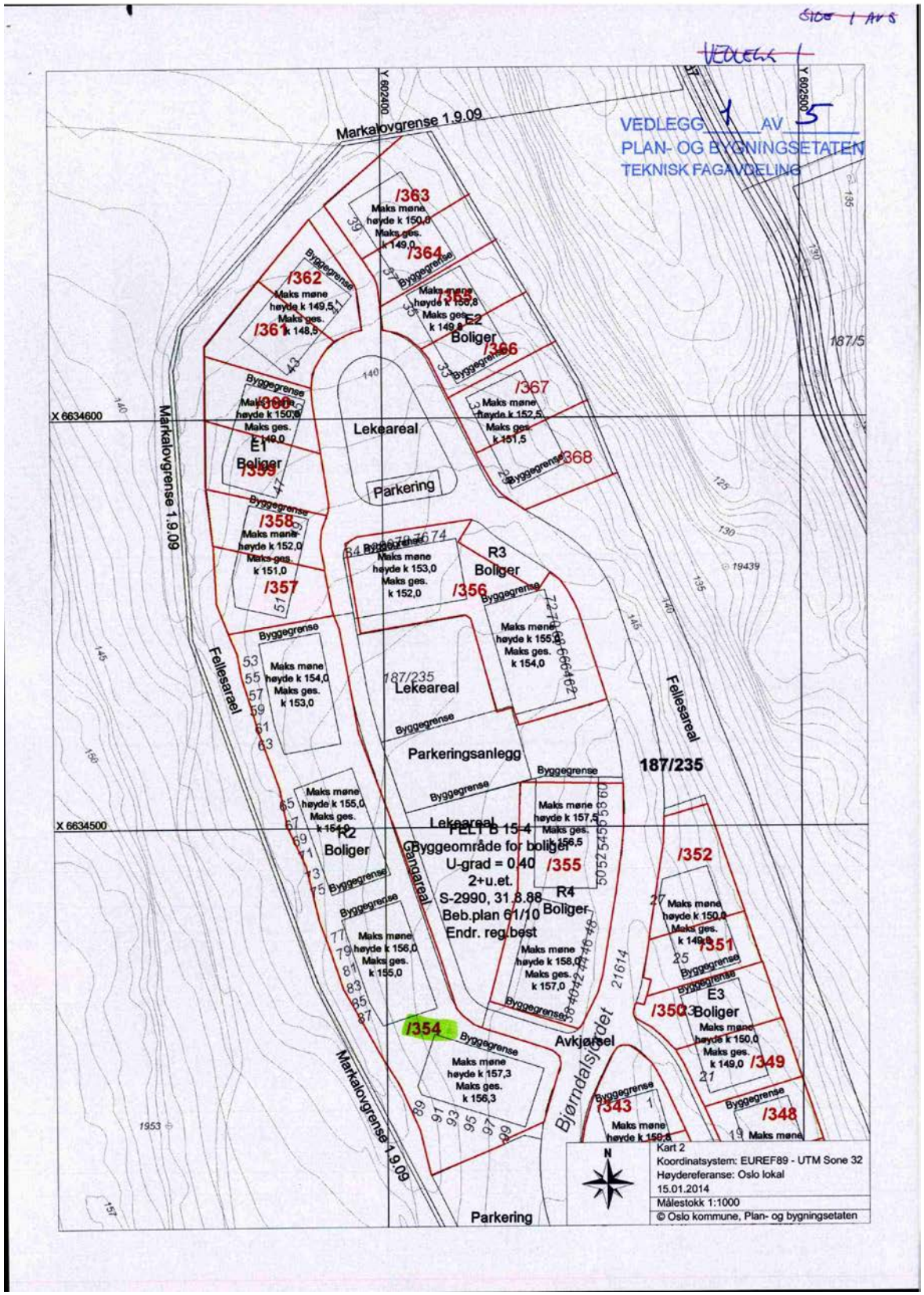
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
187	354		1-24	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
30.9.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

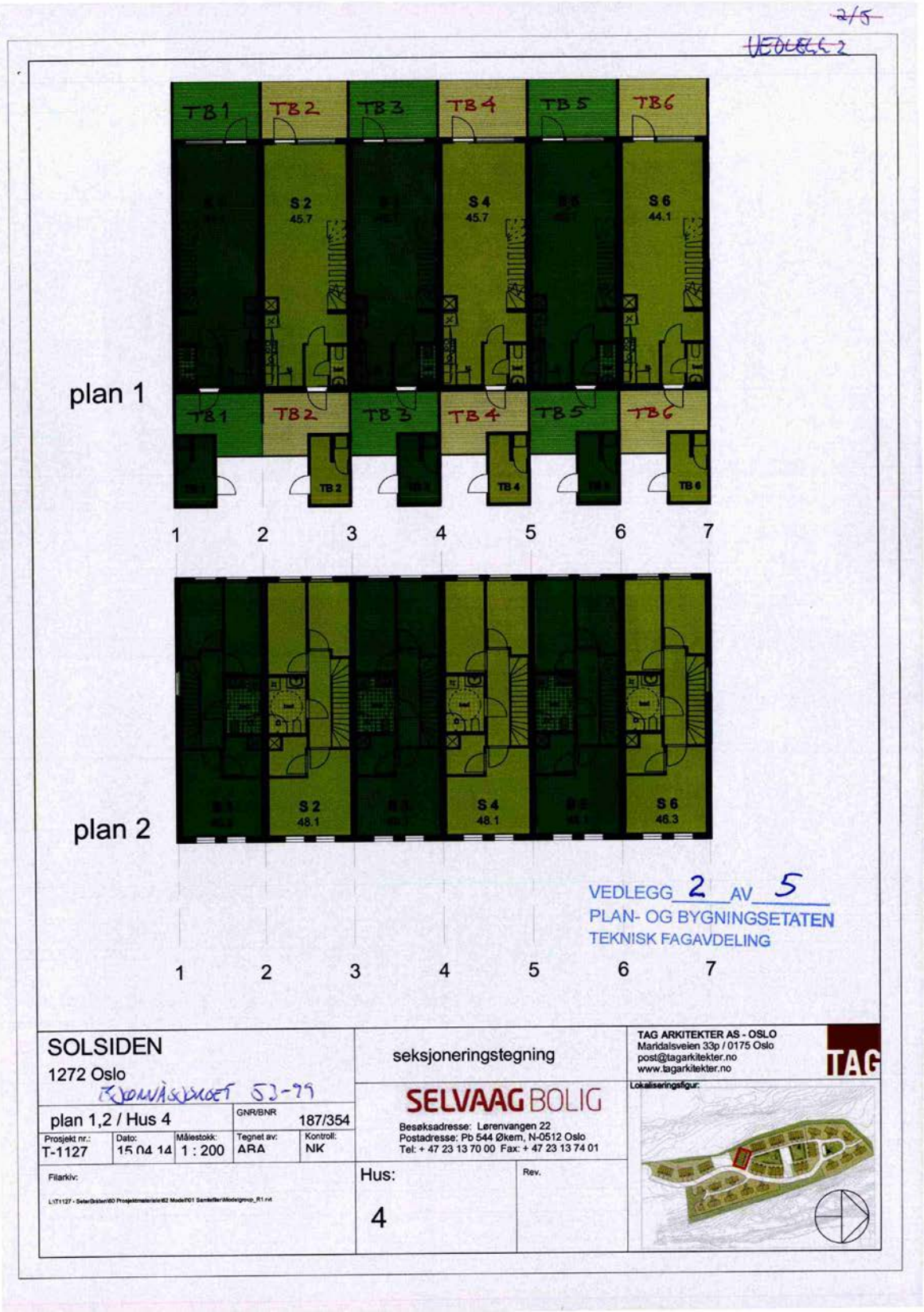
Noter:

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 sameiebrøkens 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 tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

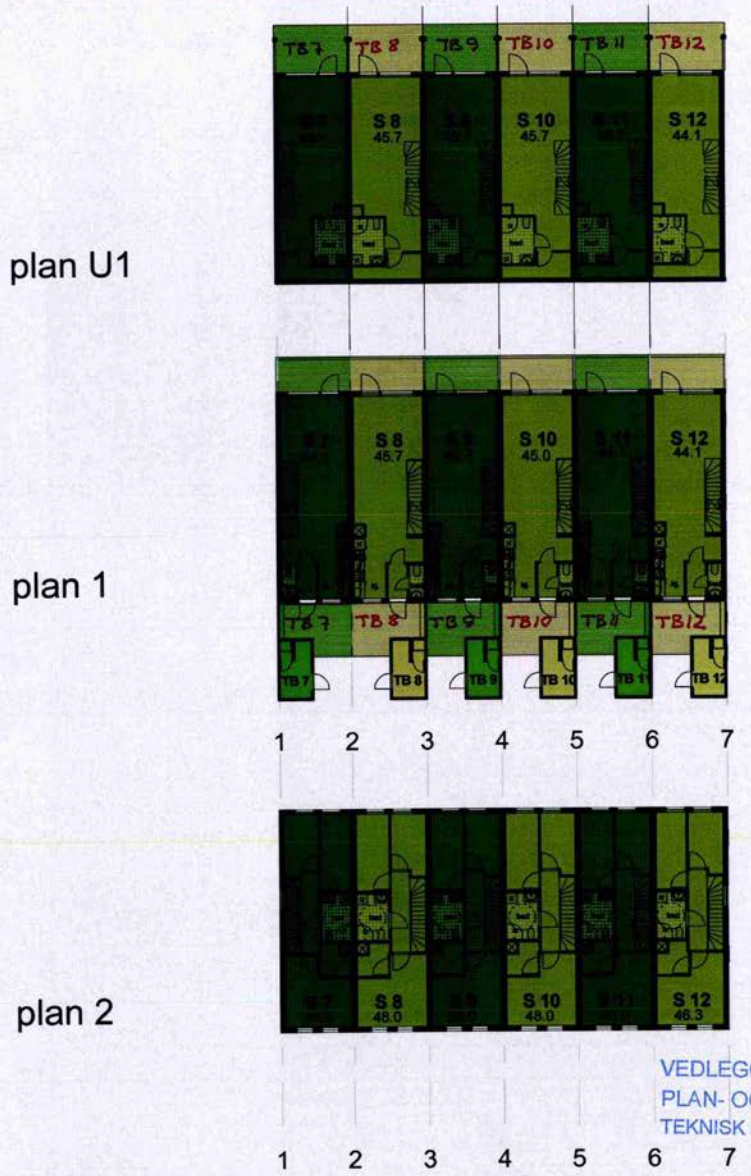

VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Markalovgrense 1.9.09
Fellesareal
Lekeareal
Parkering
Parkeringsanlegg
Gangareal
Avkjørsel
Bjørndalsjordet
187/235
187/5
X 6634600
X 6634500
Y 602400
Y 602500
/363
/364
/362
/361
/365
/366
/367
/368
/360
/359
/358
/357
/356
/355
/354
/352
/351
/350
/349
/343
/348
E1 Boliger
E2 Boliger
E3 Boliger
R2 Boliger
R3 Boliger
R4 Boliger
FELT B 15-4
Byggeområde for boliger
U-grad = 0.40
2+u.et.
S-2990, 31.8.88
Beb.plan 61/10
Endr. reg.best
Byggegrense
Kart 2
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
15.01.2014
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/865525/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-11 13:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/865525/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-11 13:10
Side 8 av 10

2/5
VEDLEGG 3



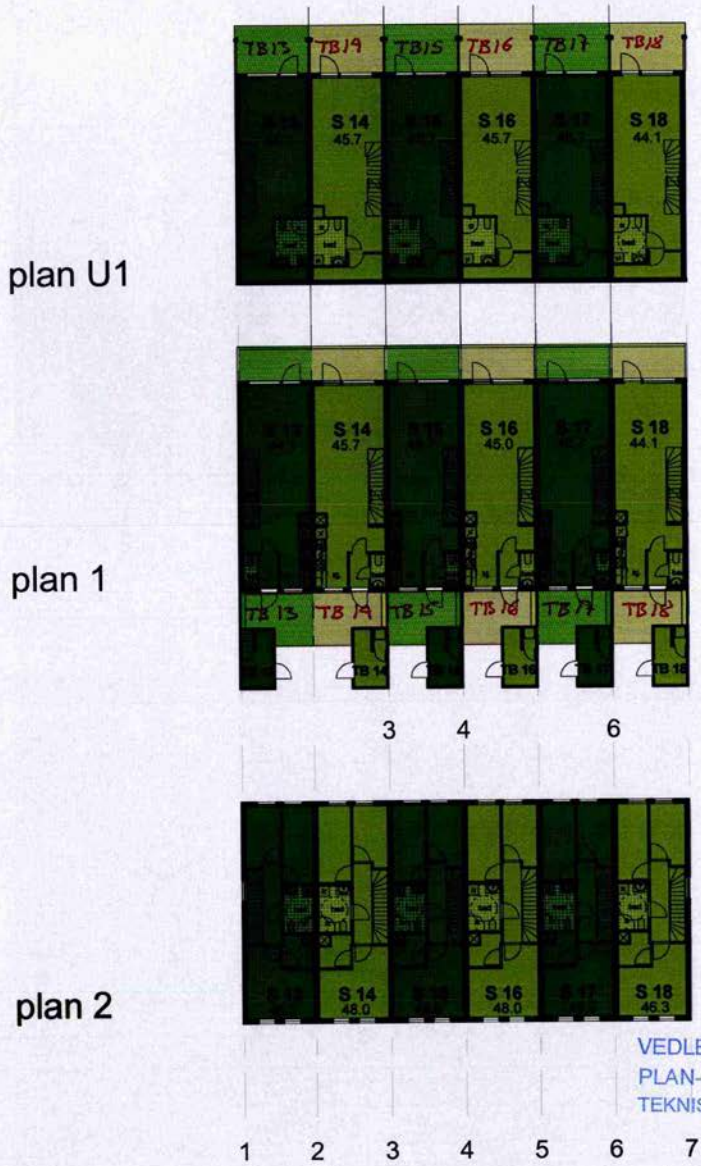
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SOLSIDEN 1272 Oslo BJØRNÅSJORDET 53-99	seksjoneringstegning	TAG ARKITEKTER AS - OSLO Maridalsveien 33p / 0175 Oslo post@tagarkitekter.no www.tagarkitekter.no TAG
plan U1,1,2 / Hus 5 — GNR/BNR 187/354	SELVAAG BOLIG Besøksadresse: Lørenvangen 22 Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01	Lokaliseringsfigur:
Prosjekt nr.: T-1127 — Dato: 15.04.14 — Målestokk: 1 : 300 — Tegnet av: ARA — Kontroll: NK		
Filarkiv:	Hus: 5 — Rev.	

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/865525/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-11 13:10

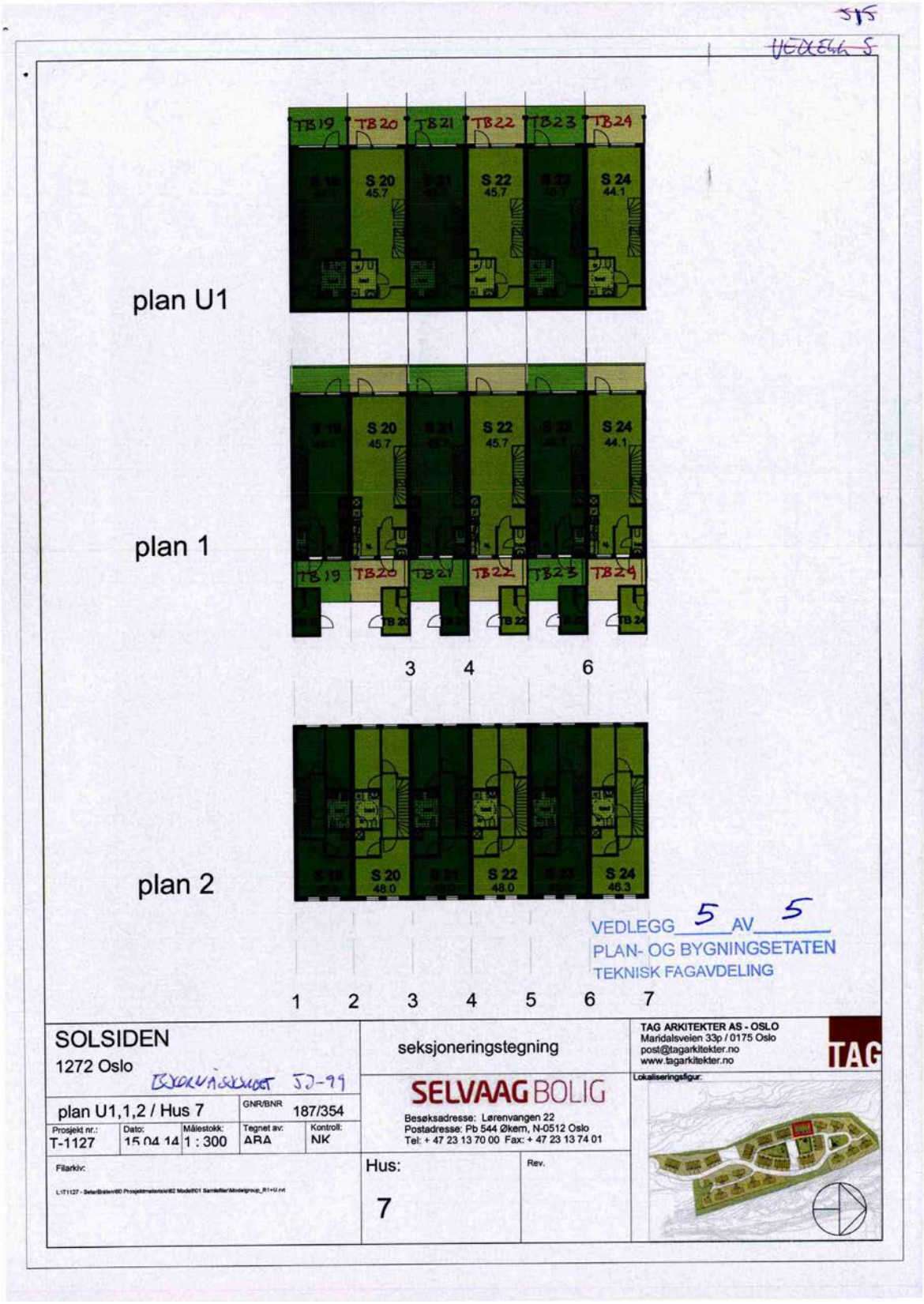
4/5
VEDLEGG 4



VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SOLSIDEN 1272 Oslo BJØRNASJORDET 53-55		seksjoneringstegning	TAG ARKITEKTER AS - OSLO Maridalsveien 33p / 0175 Oslo post@tagarkitekter.no www.tagarkitekter.no TAG
plan U1,1,2 / Hus 6	GNR/BNR 187/354	SELVAAG BOLIG Besøksadresse: Lørenvangen 22 Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01	Lokaliseringsfigur:
Prosjekt nr.: T-1127 / Dato: 15.04.14 / Målestokk: 1 : 300	Tegnet av: ARA / Kontroll: NK		
Filarkiv:		Hus: 6 / Rev.	




plan U1
plan 1
plan 2
TB19 TB20 TB21 TB22 TB23 TB24
S 20 45.7
S 22 45.7
S 24 44.1
S 20 48.0
S 22 48.0
S 24 48.3
3 4 6
1 2 3 4 5 6 7
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SOLSIDEN
1272 Oslo
seksjoneringstegning
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33p / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
TAG
SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01
plan U1,1,2 / Hus 7
GNR/BNR 187/354
Prosjekt nr.: T-1127
Dato: 15.04.14
Målestokk: 1 : 300
Tegnet av: ARA
Kontroll: NK
Filarkiv:
Hus: 7
Rev.
Lokaliseringsfigur:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1157388/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-11 10:56

Retur:
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
PB. 13
0311 Oslo
Org.nr. 971 155 477

A-SB-2006-0262

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL
PARKERINGSPLASS PÅ GNR. 187, BNR. 235 I OSLO KOMMUNE

Undertegnede Selvaag Bolig Tomt II AS, org.nr. 997 991 478 som hjemmelshaver til gnr. 187 bnr. 235 i Oslo kommune, erklærer med dette at

gnr. 187, bnr. 354 snr 12 i Oslo kommune gis tidsubegrenset og eksklusiv bruksrett til 2 parkeringsplasser på eiendommen,

gnr. 187, bnr. 354 snr 14 i Oslo kommune gis tidsubegrenset og eksklusiv bruksrett til 2 parkeringsplasser på eiendommen,

gnr. 187, bnr. 354 snr 24 i Oslo kommune gis tidsubegrenset og eksklusiv bruksrett til 2 parkeringsplasser på eiendommen og

gnr. 187, bnr. 355 snr 9 i Oslo kommune gis tidsubegrenset og eksklusiv bruksrett til 2 parkeringsplasser på eiendommen.

Bruksretten skal ikke være personlig, men tilknyttes bruksrettshavers seksjon, som realtilknytning. Eventuell overdragelse/transport av bruksretten kan kun skje til andre seksjoner i gnr. 187 bnr. 353, 354 og 356 i Oslo.

Bruksretten gis under forutsetning av at bruksrettshaver dekker sin forholdsmessige andel av parkeringsplassens drifts- og vedlikeholdskostnader. Bruksrettshaveren skal overholde de til enhver tid fastsatte parkeringsforskrifter (parkeringsreglement).

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse i gnr. 187 bnr. 235 i Oslo kommune.

Oslo, den 12/12-16

Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Geir N. Johansson
Eiendomsmegler MNEF

Selvaag Bolig Tomt II AS
Erlend Rølles e.f.

Rett kopi bekreftes
Geir N. Johansson
Eiendomsmegler MNEF

Doknr: 1157388 Tinglyst: 13.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
11 FEB. 2014
SAKSNR: 201314001-9

Doknr: 540776 Tinglyst: 01.07.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:201314001-6

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 187/235, 339 TIL OG MED 368

1. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 187 bnr. 353 skal ha bruksrett til 31 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 187 bnr. 235.
   Gnr. 187 bnr. 354 skal ha bruksrett til 41 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 187 bnr. 235.
   Gnr. 187 bnr. 355 skal ha bruksrett til 21 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 187 bnr. 235.
   Gnr. 187 bnr. 356 skal ha bruksrett til 21 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 187 bnr. 235.

2. FELLESAREAL:
   Gnr. 187 bnr. 235 skal være til felles bruk for gnr. 187 bnr. 339 til og med bnr.368 i henhold til godkjent utomhusplan i sak 201109487.

3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 187 bnr. 340 og bnr. 341 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.
   Gnr. 187 bnr. 342 og bnr. 343 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.
   Gnr. 187 bnr. 345 og bnr. 346 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.
   Gnr. 187 bnr. 347 og bnr. 348 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.
   Gnr. 187 bnr. 349 og bnr. 350 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.
   Gnr. 187 bnr. 351 og bnr. 352 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.
   Gnr. 187 bnr. 235 og bnr. 354 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.
   Gnr. 187 bnr. 235 og bnr. 355 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg.
   Gnr. 187 bnr. 235 og bnr. 356 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninganlegg.
   Gnr. 187 bnr. 357 og bnr. 358 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.
   Gnr. 187 bnr. 359 og bnr. 360 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.
   Gnr. 187 bnr. 361 og bnr. 362 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.
   Gnr. 187 bnr. 363 og bnr. 364 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.
   Gnr. 187 bnr. 365 og bnr. 366 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.
   Gnr. 187 bnr. 367 og bnr. 368 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.
   *Gnr. 187 bnr. 235 og bnr. 353 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.
   Gnr. 187 bnr. 235 og bnr. 339 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.*

Rett kopi bekreftes
Plan- og bygningsetaten
Sign: Inger Dyås 25/6-2014

* Rettet av Inger Dyås
21.06.2014.
Plan- og bygningsetaten

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 187 bnr. 339 til og med bnr. 368 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger på gnr. 187 bnr. 235 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	235, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368

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

Underskrifter:

For eiend. 187/235, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368 :

Sted	Dato	Selvaag Bolig Tomt II AS Hjemmelshaver Baard Schumann	Org.nr. 9 siffer
Oslo	10/02/14		997 991 478

Rett kopi bekreftes
Sign: Inger Dyås 25/6-2014
Plan- og bygningsetaten

992587776

Rett kopi bekreftes

GNR. 187, BNR. 354 MFL. I OSLO KOMMUNE

ERKLÆRING PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

Gnr. 187, bnr. 354, OG BNR. 356 til og med bnr. 368 i Oslo skal være pliktig medlemmer av velforening som vil bli opprettet for ivaretakelse, drift og vedlikehold av gnr. 187, bnr. 235 i Oslo i henhold til velforeningens vedtekter og retningslinjer.

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

Velforeningen kan administreres av ett av boligselskapene som er tilknyttet velforeningen. Det skal da nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hvert tilknyttet boligselskap, som skal definere vedlikeholdsnivå og fatte 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 er tilknyttet velforeningen krever det, skal det opprettes en selvstendig drevet velforening.

Oslo, den 04.03.2015

Hjemmelshaver til gnr. 187, bnr. 354, OG 356 til og med bnr. 368 i Oslo

Selvaag Bolig Tomt II AS, org.nr. 997 991 478

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 202764 Tinglyst: 05.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org. Nr. 971 155 477, uradighetsinnehaver i eiendommene i henhold til dokument gitt dagboknr. 289106, samtykker med dette til tinglysning av ovennevnte heftelse.

Oslo, den 04.03.2015

Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Nabolagsprofil

Bjørndalsjordet 55 - Nabolaget Bjørnåsen - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Seterbråten Linje 72	4 min 0.4 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	8 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 14.4 km
Oslo Gardermoen	45 min

Skoler

Seterbråten skole (1-7 kl.) 327 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Bjørndal skole (1-7 kl.) 354 elever, 29 klasser	19 min 1.6 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 164 elever, 11 klasser	20 min 1.8 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	19 min 1.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	13 min 9.1 km

Ladepunkt for el-bil

Mina Beiteplukksvei 101 - 11778	17 min
Mina Beiteplukksvei 101 - 11777	17 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

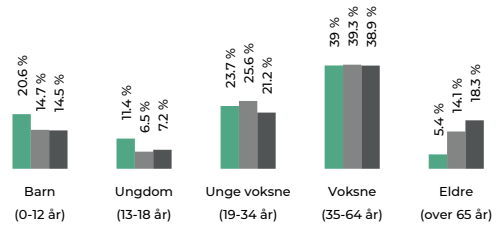
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

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) 53 barn	12 min 1 km
Christiania Barnehave Bjørndal (0-5 år) 54 barn	20 min 1.6 km
Slime Gård barnehage (0-5 år) 68 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørndal PostNord	19 min 1.5 km
Rema 1000 Bjørndal Post i butikk, PostNord	19 min 1.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

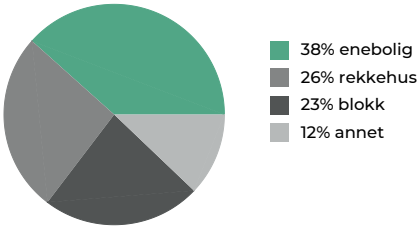
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

Sport

Seterbråten skole ballbane sør	8 min	
Ballspill	0.7 km	
Bjørndal idrettspark	14 min	
Ballspill, basket, fotball, friidrett, t...	1.2 km	
Fresh Fitness Hauketo	8 min	
Sport og Mosjon	9 min	

Boligmasse



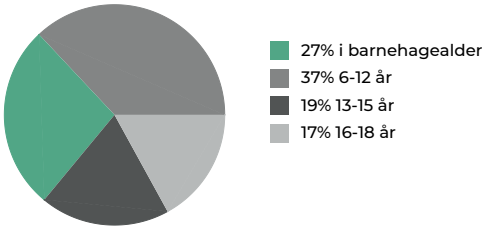
«Gode forhold for barnefamilier. Fine idrettsanlegg i nærheten, samt skog og lysløyper.»

Sitat fra en lokalkjent

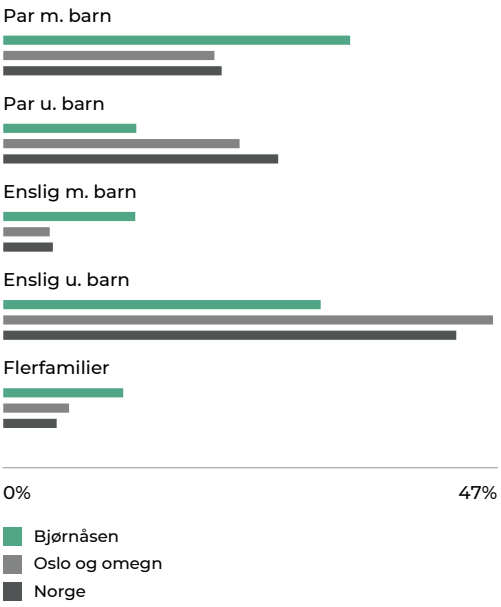
Varer/Tjenester

Mortensrud Torg	9 min
Bjørndal apotek	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



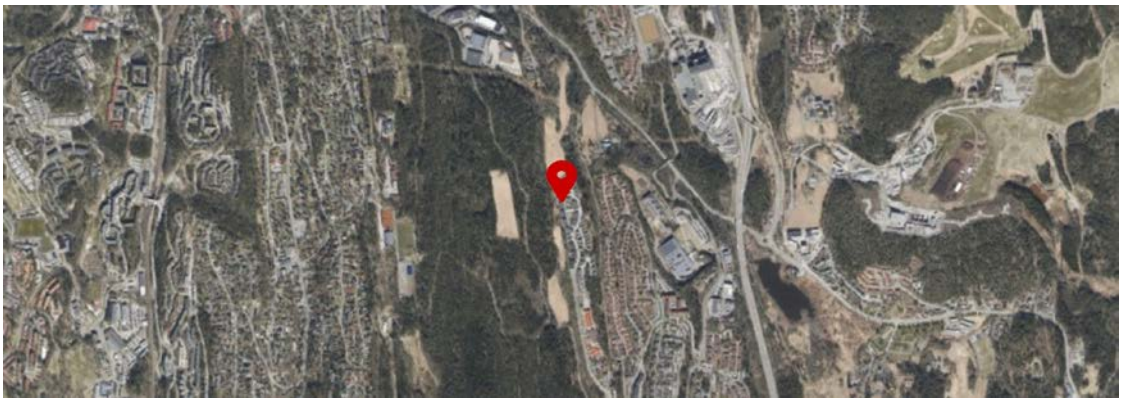
Familiesammensetning



Sivilstand

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

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





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

enova

Energiattest



Adresse **Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360370**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300272702**
Gårdsnummer **187**	Bruksnummer **354**
Seksjonsnummer **24**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **136,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **136,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **63,29**

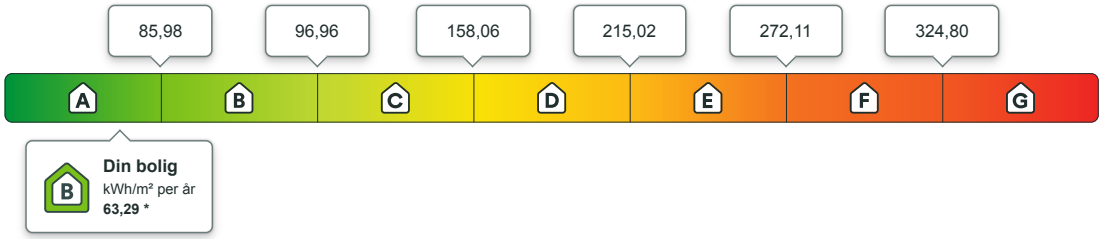
Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 607,23	**63,29**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Bjørndalsjordet 55, 1270 OSLO

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 0: Bruk varmtvann fornuftig

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

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Rekkehus
Byggeår	2015
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	6595884558a0c58064baac15c0cda7ec8c22b527
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	28.09.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	OSLO
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.28 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	107,49 m²
Areal tak	61,86 m²
Areal gulv	50,67 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16,32 m²
Oppvarmet BRA	136,00 m²
Oppvarmet luftvolum	332,51 m³
U-verdi for yttervegger	0,39 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,18 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	175 270,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	70 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,20 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	15,44 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	29,69 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	−0,00 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	4,57	40,86 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		43,38 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,39
2	Tak	0,13
3	Gulv	0,14
4	Vinduer og dører	1,20
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**1,92**
6	Infiltrasjon	0,14
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**2,07**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**2,47**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	44,74	13,11	57,85	4,98	11,61
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	29,69	4,40	34,09	2,21	15,44
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	7,30	0,00	7,30	1,00	7,30
4b Pumper	0,38	0,00	0,38	1,00	0,38
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**111,05**	**17,51**	**128,56**	**-**	**63,67**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	8 607	63,29
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**8 607**	**63,29**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**8 607**	**63**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	4 981	36,62
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	1 551	11,41
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	2 075	15,26
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**8 607**	**63,29**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**8 607**	**63,29**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	63,29	1,00	63,29
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**63,29**		**63,29**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	63,29 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

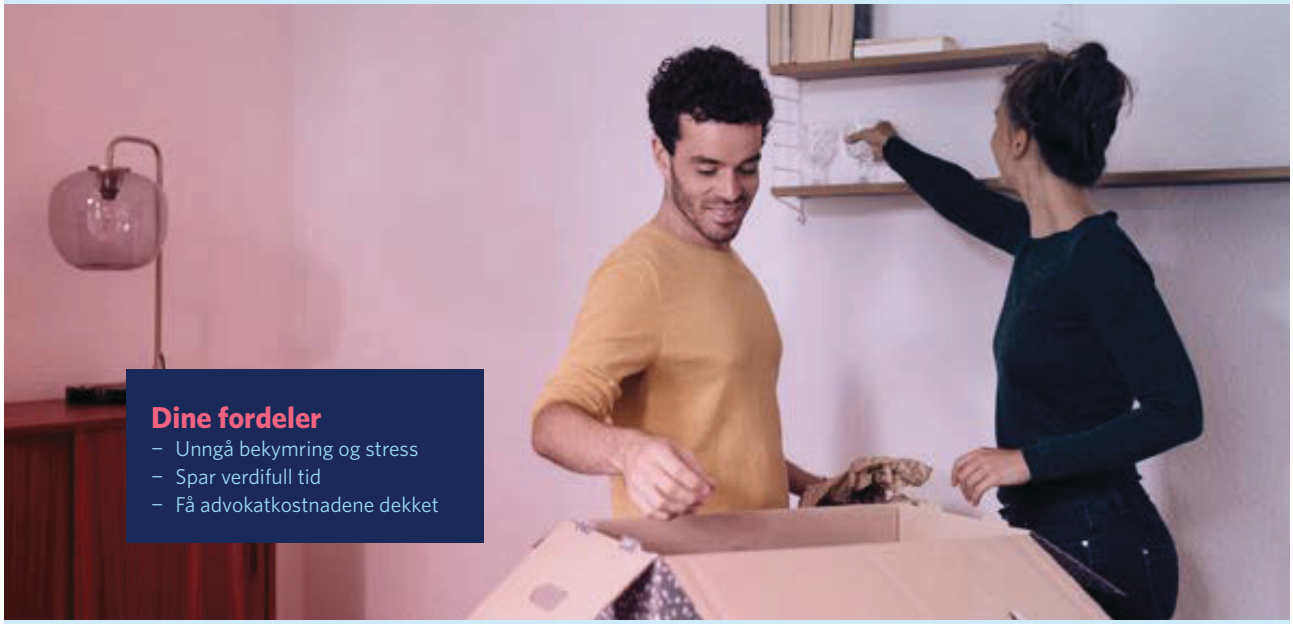
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato

Kontaktperson Tlf
Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____**kroner:** _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den:_____**kl:**_____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar