NORDVIK

Bøkkerveien 40A

2 soverom | 81 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bøkkerveien 40A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Andre vedlegg
38	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.08.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne og innholdsrik 3-roms hjørneleilighet med 2 sov, 2 bad, solrik balkong på 8 kvm og inklusiv garasje

Prisantydning	**8 290 000,-**
Omkostninger	**208 340,-**
Totalpris	**8 498 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 040,-**
BRA-i	**81 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bøkkerveien 40A

En moderne og romslig hjørneleilighet ferdigstilt i 2019. Med hele 81 m², to soverom, to komplette bad, solrik balkong og egen garasjeplass med elbillader byr boligen på en kombinasjon av kvaliteter som skiller den fra mange andre 3-romsleiligheter i området.

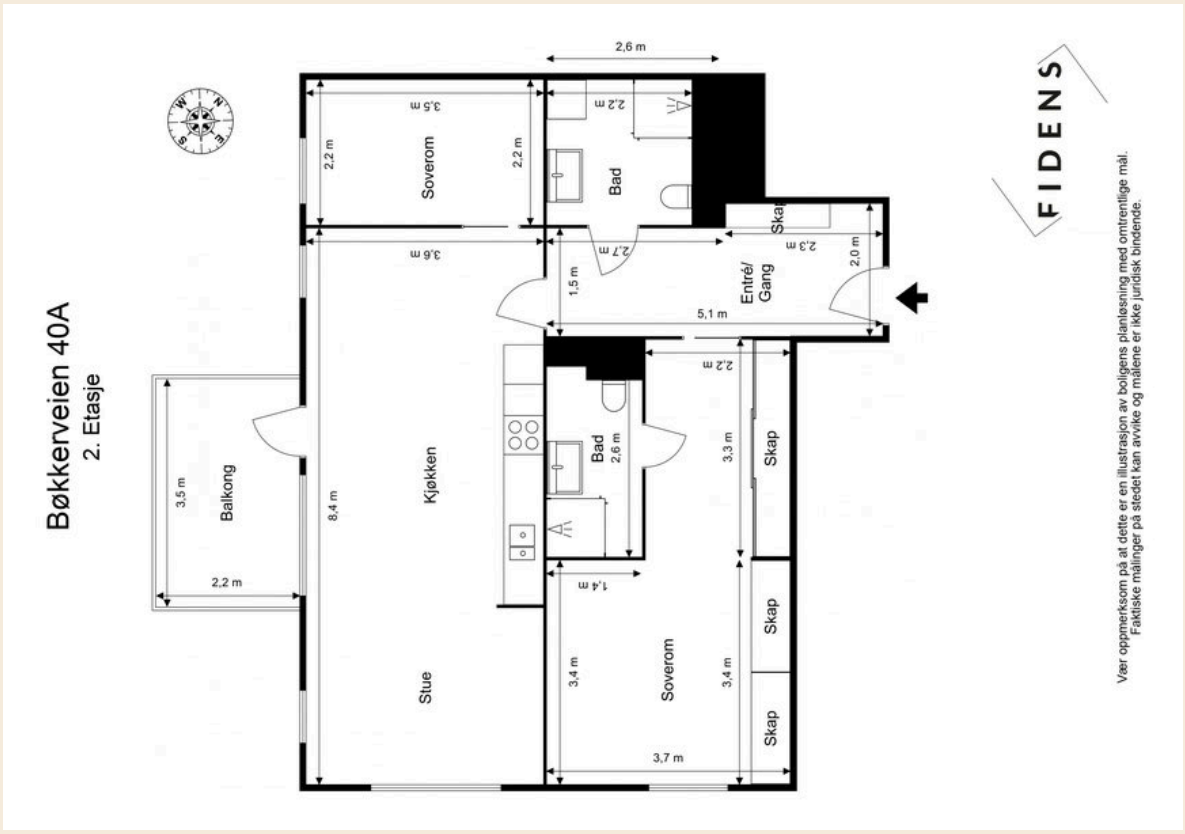
Her får du to gode soverom, to komplette bad, en romslig og sosial stue-/kjøkkenløsning og utgang til en solrik balkong på ca. 8 m². Hjørneplasseringen og de store vindusflatene gir gode lysforhold, mens eikeparkett og en lun material- og fargepalett skaper et moderne og innbydende uttrykk.

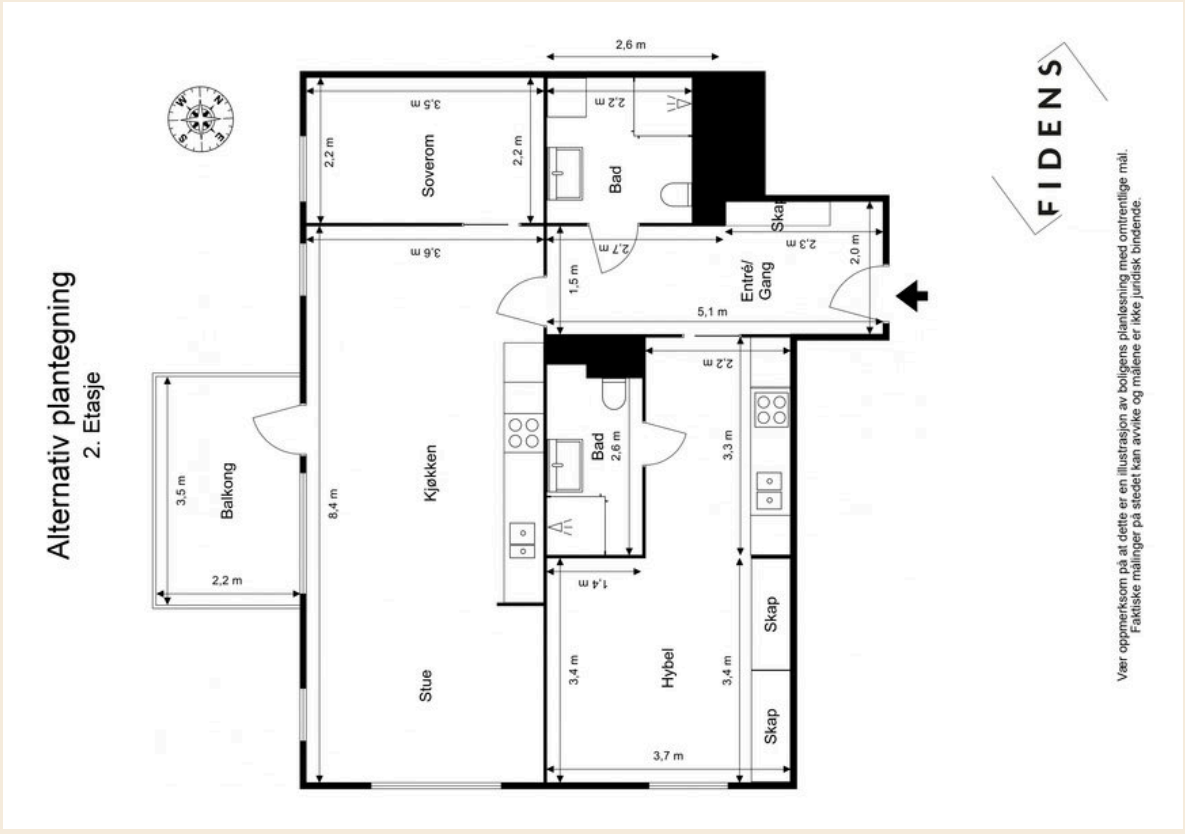
Verdt å merke seg:

- Eikeparkett
- Elegant kjøkken
- Vannbåren varme
- To lekre baderom
- Mulighet for hybeldel*
- Solrik balkong på ca. 8 kvm.
- Garasjeplass med lader
- Innvendig solskjerming på alle vinduer

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 86 kvm





2. Etasje
Alternativ
plantegning













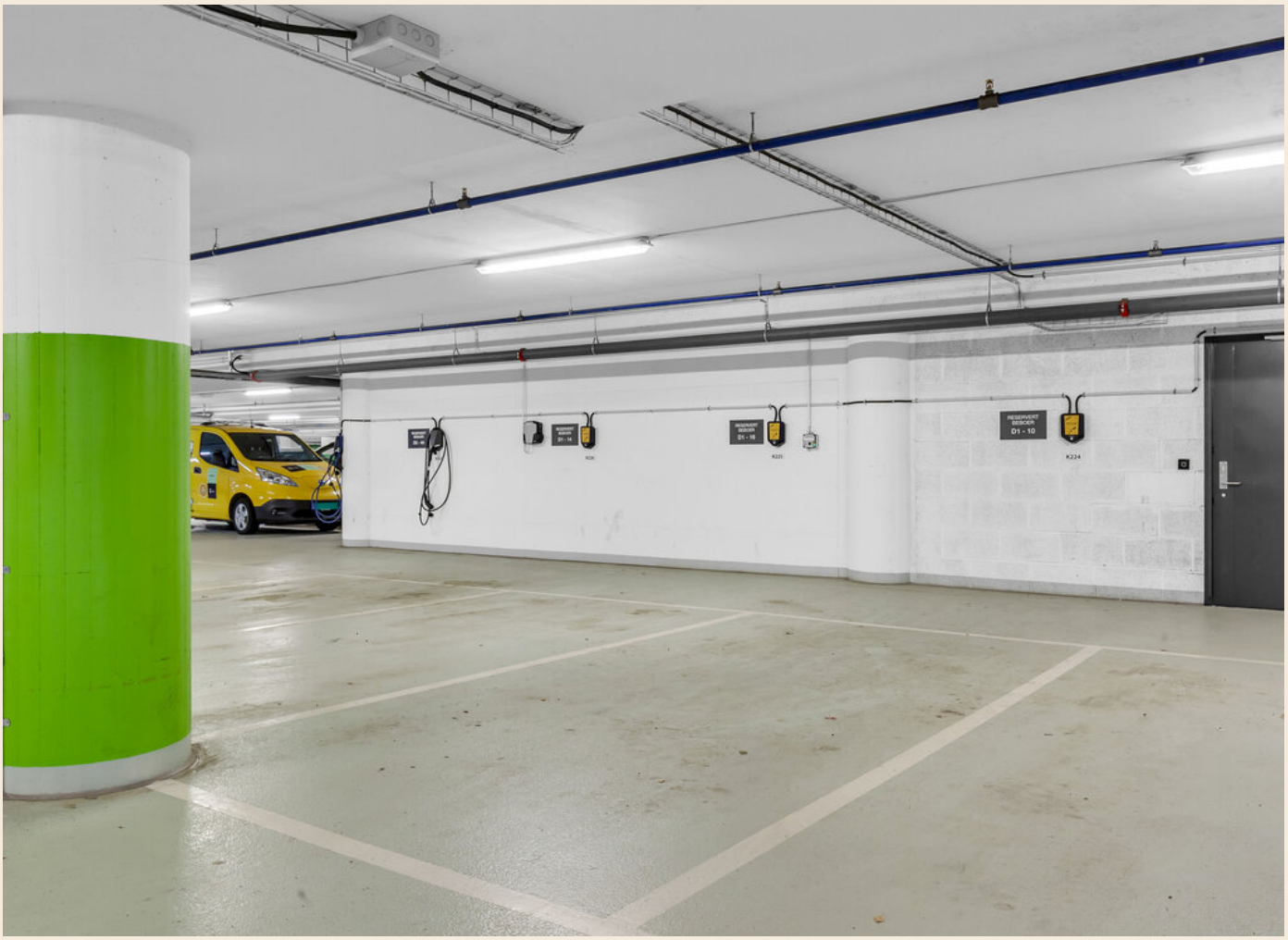








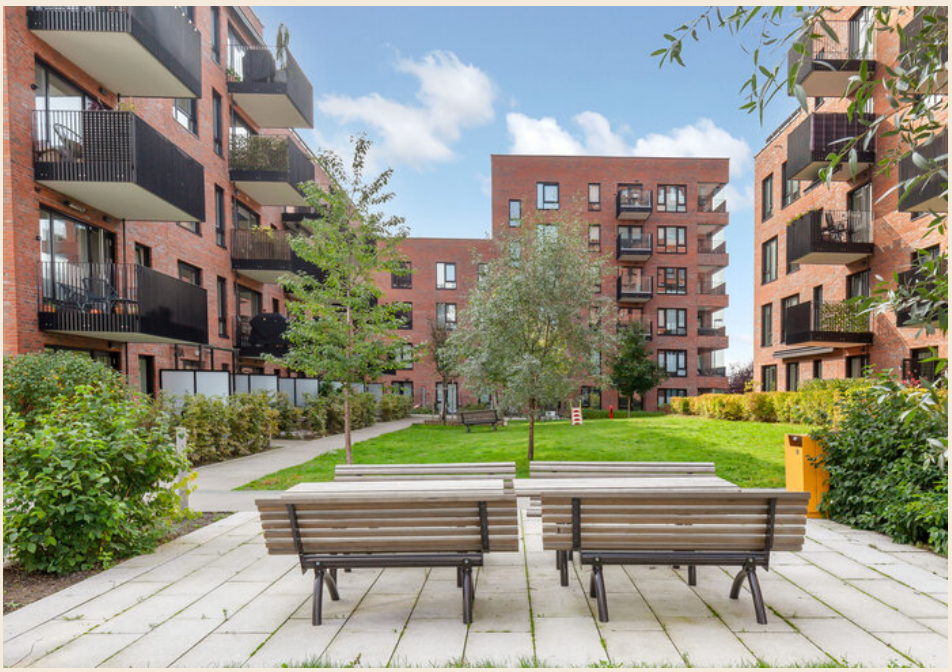







40B

Pent opparbeidet grøntområder utenfor leiligheten.





Vinslottet ligger i tilknytning Krydderhagen som har blitt en fantastisk grønn og moderne hageby, med hyggelige tun og store grønne fellesarealer.

RED Rooftop Bar and Terrace.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0460/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bøkkerveien 40A, 0579 OSLO
Gnr 124, bnr 304, snr 10 i Oslo kommune

Selger
Marius Thauland

Kjøpesum og omkostninger
8 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
207 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
208 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
221 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 498 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 511 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og 2 bad.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Kjellerbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket D1-10.
Rekvirent disponerer p-plass i felles garasjeanlegg med elbillader, plassen er merket D1-10.

Solforhold
Leiligheten har gode solforhold på verandaen fra omtrent kl. 10.00 og frem til kvelden på sommerstid.

Innhold
2. etasje - 82 kvm BRA-I: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og 2 bad.
Leiligheten disponerer én p-plass med lader i felles anlegg. I tillegg disponeres det én bod i kjeller målt til 5 kvm.

Stuen har god plass til både en romslig sofagruppe og spiseplass, og ligger i åpen forbindelse med det stilrene kjøkkenet. Planløsningen gir en fin balanse mellom sosiale oppholdsarealer og private soner, og gjør boligen godt egnet både for par, små familier og deg som ønsker et ekstra rom til gjester eller hjemmekontor.

En særlig attraktiv kvalitet er boligens to moderne, flislagte bad – en praktisk og ettertraktet løsning som gir ekstra komfort i hverdagen og når man har gjester.

Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til balkongen på ca. 8 m². Her er det plass til både utemøbler og beplantning, og balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Boligen holder moderne standard fra 2019 og har blant annet eikeparkett, vannbåren varme og balansert ventilasjon. Egen garasjeplass med elbillader følger boligen, og heis gir enkel adkomst mellom bolig-, bod- og garasjeplan.

For den som ønsker en komplett og innflyttingsklar løsning, kan leiligheten etter nærmere avtale også kjøpes fullt møblert.

Kvaliteter ved leiligheten:
Entré/gang: 3-stavs parkett på gulv, og malte plater og pusset og malt overflate på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. Callinganlegg med kamera, vannfordelerskap med stoppekran.

Stue: 3-stavs parkett på gulv, og malte plater og pusset og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Balkongdør ut til en balkong på ca 8 m2. Balkongen er sørvestvendt.

Kjøkken: Sigdal kjøkken fra 2019 med 1-speils malt fronter med håndtak i metall, laminert benkeplate med oppvaskkum og svingbart blandebatteri fra Oras. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående kjøl/fryseskap. 3-stavs parkett på gulv og lyse 10 x 20 cm flis på vegg over benkeplaten. Malt betong i himling. Gulvvarme.

Soverom 1: 3-stavs parkett på gulvvarme, og malte plater og pusset og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe, garderobeskap og sikringsskap.

Soverom 2: 3-stavs parkett på gulv, og malte plater og pusset og overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme.

Bad 1: Badet er fra 2019 og har lyse gulvfliser i format 30 × 30 cm. I dusjsonen er det benyttet gulvfliser i format 10 × 10 cm. Veggene er flislagt med lyse fliser i format 30 × 60 cm. Himlingen består av malte plater med innfelte downlights. Det er gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett og servantskap med malte én-speils fronter. Servantskapet har en overmontert, hvit servant med en bredde på 80 cm og blandebatteri fra Oras. Rommet har felles mekanisk avtrekk.

Bad 2: Badet er fra 2019 og har lyse gulvfliser i format 30 × 30 cm. I dusjsonen er det benyttet mindre gulvfliser i format 10 × 10 cm. Veggene er flislagt med lyse fliser i format 30 × 60 cm. Himlingen består av malte plater med innfelte downlights. Det er gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett og servantskap med malte én-speils fronter. Over servantskapet er det montert en hvit, overliggende servant med blandebatteri fra Oras. Servanten har en bredde på 80 cm. Det er opplegg for vaskemaskin og felles mekanisk avtrekk.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører. TG-2 er gitt grunnet ytterdør subber i karm.
- Kjøkken - Trekk. TG-2 er gitt grunnet redusert effekt.
- Våtrom: Bad tilknyttet entré. - Sanitærutstyr. TG-2 er gitt grunnet fuktskade/svellinger i baderomsinnredning.
- Våtrom: Bad tilknyttet soverom. - Sanitærutstyr. TG-2 er gitt grunnet fuktskade/svellinger i baderomsinnredning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral. TG-IU er gitt da leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
- Varmtvannsbereder. TG-IU er gitt da leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/varmtvannsbereder.
- Våtrom: Bad tilknyttet entré. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmaling). TG-IU er gitt fordi det ikke var mulig å gjennomføre undersøkelsen mot bruksvannsutsatt sone.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Leiligheten disponerer én p-plass i felles garasjeanlegg med elbillader, plassen er merket D1-10.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
- Skiftet gulv i entré og stue etter reklamasjon i 2023.
- Garderobeskap på hovedsoverom

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært mindre utbedringer på badene. Avløpssett med trakt til vaskemaskin ble utbedret av Fornebu Rør AS i april 2026. I august 2026 ble en mindre lekkasje fra avløpet ved servant utbedret av Fornebu Rør AS, og fug rundt sluk på det minste badet samt silikon i noen overganger ble fornyet. Ved ettårsbefaring ble det også utført mindre utbedringer av silikon på begge bad som garantiarbeid av AF Gruppen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Gruppen. Badene ble oppført som en del av nybygg ferdigstilt i 2019. Arbeidet er utført av faglærte håndverkere i forbindelse med oppføringen av boligen. Det er senere kun utført mindre garanti- og vedlikeholdsutbedringer.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 8 stikkontakter i leiligheten ble skiftet ut av Sæther Elektriske i forbindelse med en garantiutbedring koordinert av sameiets styre. Arbeidet er utført av autorisert elektriker.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Parkeringsplassen er klargjort for elbillading. Ladeboks kan aktiveres via abonnement hos sameiets ladeoperatør.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pga feil ved varmesystemet i gulv ble det ujevnheter i parkett i stue og gang. Feilen på varmesystemet er fikset av utbygger og ny parkett ble lagt i stue og gang av ParkettPartner AS 28.08.2023. Dette var en reklamasjon og gikk på garanti.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Det har vært mindre vedlikeholds- og garantiutbedringer på badene. Ved ettårsbefaring utførte AF Gruppen utbedring av silikon på begge bad. Fornebu Rør AS har senere utbedret en mindre lekkasje fra avløpet ved servant, skiftet avløpssett med trakt til vaskemaskin og fornyet fug rundt sluk på det minste badet samt silikon i overganger (2026). Alle forhold er utbedret av fagfolk.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Det oppsto ujevnheter i parketten i stue og gang som følge av en feil ved varmesystemet i gulvet. Feilen ved varmesystemet ble utbedret av utbygger, og parketten i stue og gang ble skiftet av ParkettPartner AS den 28.08.2023. Arbeidet ble utført som en reklamasjons- og garantiutbedring.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja
Beskriv: Det ble i 2022 registrert skjeggkre i Bøkkerveien 40A og 40B. PELIAS Norsk Skadedyrkontroll gjennomførte behandling med åte i samtlige leiligheter og fellesområder. Behandlingen ble utført i juni 2022. Det er ikke observert skjeggkre i leiligheten siden behandlingen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligtakst / tilstandsrapport utarbeidet 5. august 2026. Arealmålingen er foretatt i forbindelse med salget av boligen.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Det pågår oppføring av et nybygg i Halseveien 14, rett foran boligen. Prosjektet er planlagt ferdigstilt rundt første kvartal 2027. Den mest støyende delen av byggearbeidene er allerede gjennomført.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Takhøyder er målt til:

Entré/gang: 2,24 m.
Bad 1: 2,25 m.
Bad 2: 2,25 m.
Soverom 1: 2,24 - 2,60 m.
Soverom 2: 2,60 m.
Stue/kjøkken: 2,60 m.

Det er felles røykvarsler system i blokken.
Det er etablert sprinkelanlegg i taket i leiligheten.
Røykvarslere er montert i entré/gang, stue/kjøkken og soverom 1.
Brannslukningsapparat er datostemplet 2019.

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 1500 kWh per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 040,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Fjernvarme kr 878,-
Felleskostnader kr 3 935,-
Bredbånd kr 227,-

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Selger har ikke tegnet abonnement for alarm, men opplyser om at boligen er klargjort for installasjon av Sector Alarm.
- Lading administreres gjennom Aneo Mobility via ladeabonnement. Priser og abonnementsalternativer finnes på Aneo Mobilitys nettsider. Abonnement starter fra kr 319 per måned, og strømforbruk faktureres i henhold til gjeldende vilkår.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 190,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 000 069,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 000 274,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale med Viken Fiber/Altibox. Brenbånd er inkludert i felleskostnader. Seksjonseier kan selv legge til TV-pakke om ønskelig.

Sameiet

Navn og orgnr.
Rosmarin D1 og D2 Sameie, orgnr. 923742336

Om sameiet
Krydderhagen er en del av HasleLinje, et nærings- og boligprosjekt på Hasle, sentralt plassert mellom Økern, Løren og Frydenberg. Sameiet består av 77 boligseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 304 i Oslo kommune.

Krydderhagen var en av tre finalister til arkitekturprisen i 2020 med pent opparbeidede uteområder tilrettelagt for barn og voksne.

Rosmarin D1 og D2 Sameie er siste byggetrinn i Krydderhagen og består av hus D1 med 29 leiligheter og hus D2 med 48 leiligheter og plassert i Krydderhagens vestlige hjørne med et hyggelig gårdstun.

Enkelte seksjonseiere har ervervet bruksrett til p-plass i underliggende anleggseiendom gnr 124, bnr 266 som eies av Krydderhagen Garasje AS, og som driftes av Hasle Linje Parkering AS. Sameiet disponerer ikke egne parkeringsplasser.

https://krydderhagen.hoegheiendom.no/

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Styregodkjennelse
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Fellesformue
Kr 29 807,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 615 689,-. Store deler av overskudd kommer fra kompensasjon fra utbygger, samt refusjon fra Tryg Forsikring.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 95 463,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7196504

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 916 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger fint til i Krydderhagen - mellom Hasle og Løren i Oslo; et hyggelig boområde hvor du finner stort sett alt du trenger i hverdagen i kort gåavstand. Vinslottet er et spennende og prestisjefylt boligprosjekt, med Løren, Hasle og Økern som nærmeste nabo! Byområdet Hasle er kanskje mest kjent for sine rikholdige

krydderlager i forbindelse med Vinmonopolets produksjon. Vinslottet ligger i tilknytning Krydderhagen som har blitt en fantastisk grønn og moderne hageby, med hyggelige tun og store grønne fellesarealer. Bygget er pusset opp og blitt et populært samlingspunkt og nærsenter på Løren. Her kan du bo godt i vakre og rolige, men likevel sentrale omgivelser.

Løren og Hasle har de senere årene hatt en betydelig utvikling og fremstår i dag som et svært moderne og flott opparbeidet område med store grønne lunger og et variert servicetilbud. Her er det store bilfrie arealer mellom bebyggelsen og barnevennlige tilbud som Lille Lab som er en stor innendørs lekeplass og flere lekeplasser ute.

Her er det kort gangavstand til et rikt servicetilbud og flotte grøntområder. Innenfor ca. 500 meter radius er både Løren og Hasle T-banestasjoner som tar deg begge retninger inn mot byen, i tillegg til flybuss og flere andre busslinjer. Det er gangavstand til Løren via nyåpnet gangbro like i nærheten og Hasle Torg er ca. 7 minutters gange fra boligen.

Dagligvarehandel og servicetilbud
Dagligvarehandlene kan du gjøre hos Spar inne på Vinslottet, Kiwi på Frydenberg, Meny på Løren Torg eller Coop Mega på Hasle torg. Av søndagsåpne butikker har du Joker ved Løren T-bane ca. 5 minutter unna til fots og Løren frukt og grønt i Lørenveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.06.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger. Disse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål Bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde ytre by) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Kombinert bebyggelse og anleggsformål i reguleringsplan, S-4597, vedtatt 24.08.2011.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Detaljregulering , Bøkkerveien 4 - 12
Saksnummer: 2025/09945
Hensikt: Endringen gjelder feltet K11 som omfatter Vinmonopolets tidligere sentralanlegg. Endringen medfører ingen nye tiltak, men vil gjøre at gjeldende reguleringsplan blir i samsvar med dagens situasjon, det vil si med allerede gjennomført ombygging og påbygging av de øverste etasjene samt riving av bebyggelse i gårdsrommet.

Reguleringssak - Bøkkerveien 1 - 3 - Bolig og næring - Bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer: 202556495
Hensikt: Planinitiativet følger opp kommuneplanen ved at det foreslås å utvikle en sentral tomt på Hasle Linje med en miks av bolig og næring. Utnyttelse og høyder er innenfor kommuneplanens begrensninger.

Detaljregulering - ØKERNVEIEN 115. Gnr. 124 Bnr. 2
Saksnummer: 201615880
Hensikt: Det planlegges bygging av hovedsakelig boliger.

Byggesak - Saksnummer: 202505866 - Haslevangen 14 - oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/16053 - Frydenbergveien 46 B - bruksendring til bolig, fasadeendring og påbygg
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/23208 - Frydenbergveien 41 A - bruksendring til kontor og bolig, innvendige endringer og fasadeendringer
Status: Under behandling

Området er under utvikling og fortetting og kjøper må derfor være forberedt på videre utvikling og utbygging i nærområdet. For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/124/304/10:
16.02.2015 - Dokumentnr: 139893 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjensidig rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer, fjernvarmeledninger og avgreningsrør og andre nødvendige kabler/installasjoner
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:255
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:256
Gjelder gangadkomst/kjørbar adkomst for ambulanse, flyttebil o.l.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Erklæring/avtale
Rett til gjensidig bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:255
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:256
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:266
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:255
Gjelder bruksrett til uteoppholdsareal
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:256
Gjelder bruksrett til uteoppholdsareal
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:277
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:278
Gjelder gangadkomst/kjørbar adkomst for ambulanse, flyttebilo.l.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:277
Gjelder bruksrett til uteoppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:278
Gjelder bruksrett til uteoppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:277
Gjelder rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjon og vedlikehold av bygning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:278
Gjelder rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjon og vedlikehold av bygning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:277

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:278
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:277
Rett til å anlegge/ ha liggende felles stikkledninger for avløp med nødvendig kummer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:278
Rett til å anlegge/ ha liggende felles stikkledninger for avløp med nødvendig kummer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1346076 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:285
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:286
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1346076 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:285
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:286
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder uteoppholdsareal
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1346076 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:285
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:286
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder reperasjon og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1346076 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:285
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:286
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1346076 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:285
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:286
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2018 - Dokumentnr: 286967 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Allmennheten har rett til ferdsel innenfor opparbeidet gangareal, gangbro og park
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2019 - Dokumentnr: 592036 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2019 - Dokumentnr: 1153968 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/6464

04.12.2020 - Dokumentnr: 3439271 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:266
Bruksrett til parkering
Kan kun overdras til eier av annen angitt boligseksjon, eller andel i gnr. 124 bnr. 236 og utskilte parseller
Bestemmelse om vedlikehold

Nye vilkår
Utvides til også å kunne overdras til eier av borettslagsandel i gnr. 124 bnr. 237 snr. 2

Transport
Fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304 Snr:50
Til: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304 Snr:49

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare

dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
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. 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum - estimert til kr. 67 920,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke uten trykte salgsoppgaver kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 137 720,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. august 2026

Ansvarlig megler
Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler 2
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bøkkerveien 40A

Nabolaget Løren - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	**11 min**
603 elever, 30 klasser	0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	**12 min**
738 elever, 53 klasser	1 km
Hasle skole (1-7 kl.)	**12 min**
757 elever, 40 klasser	1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**3 min**
498 elever, 30 klasser	0.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**4 min**
380 elever, 13 klasser	0.3 km
Kuben videregående skole	**20 min**
Valle Hovin videregående skole	**21 min**

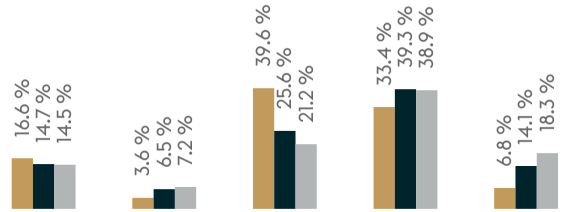
Offentlig transport

Løren T	**2 min**
Linje 4B	0.1 km
Løren T	**4 min**
Linje 4	0.3 km
Rosenhoff	**13 min**
Linje 17	1.1 km
Tøyen stasjon	**17 min**
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.5 km

Barnehager

Krydderhagen barnehage (1-5 år...	**3 min**
62 barn	0.3 km
Gregers barnehage (1-5 år)	**4 min**
52 barn	0.3 km
Brødfabrikken Fus barnehage (1...	**4 min**
78 barn	0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Frydenberg skole	3 min
Skjønnhaug skole	6 min
STERK treningssenter	4 min
EVO Løren	6 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bøkkerveien 40A
Postnr	0575
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	124
Bnr.	236
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300606677
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2018-942508
Dato	22.10.2018



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Milosz Waszczuk

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2018	
BRA:	80,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.010

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bøkkerveien 40A
Postnr/Sted: 0575 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 22.10.2018 07:48:20
Energimerkenummer: A2018-942508
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Milosz Waszczuk

Gnr: 124
Bnr: 236
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 300606677

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	472570494
ByggIdentId	580637652
BruksenhetsIdentId	594764435
AdresseIdentId	594764114
VegAdresseIdentId	500603046
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	124
Bnr.	236
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Bøkkerveien 40A
Postnummer	0575
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300606677
Bolignr.	H0202
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	20.10.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	208 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	112,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	75 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	75 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,61 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,82
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.10.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Milosz Waszczuk

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	24,9
Ventilasjonsvarme	10,6
Varmtvann	29,8
Vifter	15,9
Pumper	1,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	111,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9373 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5712 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	117,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9373 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3661 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5712 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9373 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Bøkkerveien 40A
0579 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2019
BRA:	86 m^2
BRA-i:	81 m^2
Rapportdato:	5.8.2026 (Gyldig til 5.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	17	4	0	3

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Bøkkerveien 40A
0579 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 er gitt grunnet ytterdør subber i karm.
Kjøkken - Trekk	TG-2 er gitt grunnet redusert effekt.
Våtrom: Bad tilknyttet entré. - Sanitærutstyr	TG-2 er gitt grunnet fuktskade/svellinger i baderomsinnredning.
Våtrom: Bad tilknyttet soverom. - Sanitærutstyr	TG-2 er gitt grunnet fuktskade/svellinger i baderomsinnredning.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TG-IU er gitt da leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Varmtvannsbereder	TG-IU er gitt da leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/varmtvannsbereder.
Våtrom: Bad tilknyttet entré. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU er gitt fordi det ikke var mulig å gjennomføre undersøkelsen mot bruksvannsutsatt sone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.8.2026	**5.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Marius Thauland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bøkkerveien 40A, 0579 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**124**	Bruksnr:	**304**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**10**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0202**		
Byggeår:	**2019**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.
Det registreres enkelte fuktmerker i parketten på soverom 2.

Takhøyder er målt til:
Entré/gang: 2,24 m.
Bad 1: 2,25 m.
Bad 2: 2,25 m.
Soverom 1: 2,24 - 2,60 m.
Soverom 2: 2,60 m.
Stue/kjøkken: 2,60 m.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Det er informert om at enkelte deksler på stikkontakter i boligen er skiftet som en reklamasjonssak.	Nei

2026	Begge badene: Mindre område med silikonfug overgang gulv/vegg er fornyet/skiftet. Bad tilknyttet soverom: Utettheter rundt avløpsrør ved servanten på bad tilknyttet soverom ble utbedret av rørlegger under befaringen.	Nei
2023	Det er informert om at parketten i entré og stue er skiftet som en reklamasjonssak.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**81**	**81** Romfordeling: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og 2 bad.	**0**	**0**	**8**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**86**	**81**	**5**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS 3940:2023.

Kjellerbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket D1-10.
Rekvirent disponerer p-plass i felles garasjeanlegg med elbillader, plassen er merket D1-10.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong
Det er etablert en sørvestvendt balkong med utgang fra stuen på ca 8 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — TG-1

Balkongen fremstår med normal stand basert på alder. Jevnlig vedlikehold anbefales for lengst mulig levetid av terrassebord.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med treramme og 3-lags glass.
Entrédør med brann- og lydklassifisering EI30´R w35dB.
Innvendige dører med malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering — TG-2

Ytterdør subber i karm. Dette kan føre til slitasje og nedsatt funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å vurdere justering av ytterdøren for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av entré registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Oppsummering — TG-1

Ingen store skjevheter med behov for tiltak ble registrert ved stikkprøvekontroll.

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Sigdal kjøkken fra 2019 med én-speils malte fronter med håndtak i metall, laminert benkeplate med oppvaskkum og svingbart blandebatteri fra Oras. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående kjøl/fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Kjøkkenet fremstår med normal stand basert på alder. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel påregnes enkelte bruksmerker.

Type avtrekk	Mekanisk

Avtrekk gjennom sentralt ventilasjonssystem i bygningen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Observerte avvik:
- Redusert effekt

Beskrivelse:
Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

Oppsummering avtrekk — TG-2

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk som er tilknyttet byggets sentrale ventilasjonssystem. Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon, med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre økt spredning av matos og fukt til øvrige rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eksisterende avtrekksløsning bør utbedres for å oppnå tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak må vurderes etter kontroll.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det er innhentet ferdigattest datert: 20.06.2023.
Kilde: Planinnsyn.no

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Det er felles røykvarslersystem i blokken.
Det er etablert sprinkleranlegg i taket i leiligheten.
Brannslukningsapparat er datostemplet 2019.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Det har vært reklamasjonsarbeid på avløpsrør under servanten på begge badene 2023 og bad tilknyttet soverom i 2026.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll av om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Ingen synlige avvik ble registrert ved visuell kontroll. Avløpsrør fremstår med normal stand basert på alder.

Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Det resterende avløpsanlegget er borettslagets/sameiets ansvar.

6.7 Vannledninger TG-1



Fordelerskap til gulvvarme og bruksvann er plassert i entré.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Ingen synlig avvik registrert ved en visuell kontroll. Vannledninger fremstår med normal stand basert på alder.

Fordelerskap er plassert i entré. Stoppekran er plassert i fordelerskapet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Det resterende anlegget er borettslagets/sameiets ansvar.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er montert på soverom 1.

Beskrivelse	
Sikringsskapet er plassert på soverom 1.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Det er fremlagt samsvarserklæring som gjelder for: "Nytt elektrisk anlegg ihht tegninger E-400-D4-001-0801" datert 01.06.2019. Det er fremlagt samsvarserklæring som gjelder for: "Ferdigkoblet skap type : ESK, TKS, SLM, Flexiboks, Liten boligsentral.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det er iht. eier ikke utført arbeider som krever dokumentasjon siden anlegget var nytt; på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Det er opplyst at enkelte stikkontaktdeksler i boligen ble skiftet av Sæther Elektriske i forbindelse med reklamasjon.

6.9 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Gulvvarme**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ingen synlig avvik er registrert ved en visuell kontroll.

6.10 Varmesentral TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet/låst rom. Selger har ikke tilgang til anlegget og anlegget er derfor ikke kontrollert eller vurdert.

Fjernvarmeanlegget er en del av sameiets ansvar. Anlegget faller utenfor eierseksjonens ansvarsområde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.11 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/varmtvannsbereder som er plassert i fellesarealet/låst rom. Selger har ikke tilgang til anlegget og anlegget er derfor ikke kontrollert eller vurdert.

Når berederen står i felles del er dette sameiets ansvar / ansvarsområde. Berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper/anlegg.

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i fellesarealet og har ukjent plassering.	
Når var anlegget nytt?	**2019**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Ukjent**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Ikke kontrollert**
Filter er ikke registrert internt i boligen og har ukjent plassering.	
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Ingen synlig avvik ble registrert ved en visuell kontroll. Filter er ikke registrert internt i boligen og har ukjent plassering. Merknad: Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.	

6.13 Våtrom: Bad tilknyttet entré. TG-2



Generell beskrivelse
Badet er fra 2019 og har lyse gulvfliser i format 30 × 30 cm. I dusjsonen er det benyttet mindre gulvfliser i format 10 × 10 cm. Veggene er flislagt med lyse fliser i format 30 × 60 cm. Himlingen består av malte plater med innfelte downlights. Det er gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett og servantskap med malte én-speils fronter. Over servantskapet er det montert en hvit, overliggende servant med blandebatteri fra Oras. Servanten har en bredde på 80 cm. Det er opplegg for vaskemaskin og felles mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Et mindre område med silikonfuge i overgang gulv/vegg er skiftet i 2026.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**
Vegger og himling fremstår med normal stand basert på alder.	

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Ingen synlig avvik ble registrert ved en visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-2**

Det er registrert mindre områder med fuktsvelling på innredning. Dette kan skyldes vannsøl. Forholdet kan føre til videre fuktsvellinger og redusert levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales forsiktig bruk av vann for å hindre videre svellinger. Utskifting gjøres ved behov.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Denne grenser mot nabo, sjakt og fellesareal/yttervegg.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking er utført fra entré inn mot badet. Undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område av konstruksjonen hvor tilgang for kontroll var mulig. Det er samtidig utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder kan likevel ikke utelukkes.

Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen. Det ble ikke registrert synlig treverk i veggen og undersøkelsen ble gjort i gipsen.
Fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Det er brukt Protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

6.14 Våtrom: Bad tilknyttet soverom. TG-2



Generell beskrivelse

Badet er fra 2019 og har lyse gulvfliser i format 30 × 30 cm. I dusjsonen er det benyttet gulvfliser i format 10 × 10 cm. Veggene er flislagt med lyse fliser i format 30 × 60 cm. Himlingen består av malte plater med innfelte downlights. Det er gulvvarme.
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett og servantskap med malte én-speils fronter. Servantskapet har en overmontert, hvit servant med en bredde på 80 cm og blandebatteri fra Oras. Rommet har felles mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Et mindre område med silikonfuge er utbedret rundt slukristen, og i overgang gulv/vegg i 2026.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Vegger og himling fremstår med normal stand basert på alder.	

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-1
Normal stand basert på alder.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen synlig avvik ble registrert ved en visuell kontroll.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Det er registrert mindre områder med fuktsvelling på innredning. Dette kan skyldes vannsøl. Forholdet kan føre til videre fuktsvellinger og redusert levetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales forsiktig bruk av vann for å hindre videre svellinger. Utskifting gjøres ved behov.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet ble tatt fra soverom inn mot dusjen. Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Det er brukt Protimeter MMS3 i undersøkelsen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon	TG-1
Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.	

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marius Thauland	9578-5995-4-1879747	2026-08-05 15:50:46

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0460/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bøkkerveien 40A, 0579 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Marius Thauland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 716504
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært mindre utbedringer på badene. Avløpssett med trakt til vaskemaskin ble utbedret av Fornebu Rør AS i april 2026. I august 2026 ble en mindre lekkasje fra avløpet ved servant utbedret av Fornebu Rør AS, og fug rundt sluk på det minste badet samt silikon i noen overganger ble fornyet. Ved ettårsbefaring ble det også utført mindre utbedringer av silikon på begge bad som garantiarbeid av AF Gruppen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Gruppen. Badene ble oppført som en del av nybygg ferdigstilt i 2019. Arbeidet er utført av faglærte håndverkere i forbindelse med oppføringen av boligen. Det er senere kun utført mindre garanti- og vedlikeholdsutbedringer.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 8 stikkontakter i leiligheten ble skiftet ut av Sæther Elektriske i forbindelse med en garantiutbedring koordinert av sameiets styre. Arbeidet er utført av autorisert elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Parkeringsplassen er klargjort for elbillading. Ladeboks kan aktiveres via abonnement hos sameiets ladeoperatør.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pga feil ved varmesystemet i gulv ble det ujevnheter i parkett i stue og gang. Feilen på varmesystemet er fikset av utbygger og ny parkett ble lagt i stue og gang av ParkettPartner AS 28.08.2023. Dette var en reklamasjon og gikk på garanti.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det har vært mindre vedlikeholds- og garantiutbedringer på badene. Ved ettårsbefaring utførte AF Gruppen utbedring av silikon på begge bad. Fornebu Rør AS har senere utbedret en mindre lekkasje fra avløpet ved servant, skiftet avløpssett med trakt til vaskemaskin og fornyet fug rundt sluk på det minste badet samt silikon i overganger (2026). Alle forhold er utbedret av fagfolk.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det oppsto ujevnheter i parketten i stue og gang som følge av en feil ved varmesystemet i gulvet. Feilen ved varmesystemet ble utbedret av utbygger, og parketten i stue og gang ble skiftet av ParkettPartner AS den 28.08.2023. Arbeidet ble utført som en reklamasjons- og garantiutbedring.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det ble i 2022 registrert skjeggkre i Bøkkerveien 40A og 40B. PELIAS Norsk Skadedyrkontroll gjennomførte behandling med åte i samtlige leiligheter og fellesområder. Behandlingen ble utført i juni 2022. Det er ikke observert skjeggkre i leiligheten siden behandlingen.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligtakst / tilstandsrapport utarbeidet 5. august 2026. Arealmålingen er foretatt i forbindelse med salget av boligen.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Det pågår oppføring av et nybygg i Halseveien 14, rett foran boligen. Prosjektet er planlagt ferdigstilt rundt første kvartal 2027. Den mest støyende delen av byggearbeidene er allerede gjennomført.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0460/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marius Thauland	**2026-08-05**

Identifikasjon

Marius Thauland

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Sindre Trovåg Jonassen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.jonassen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0460/26 . Vår ref.: 7912-1-10 Dato: 03.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rosmarin D1 Og D2 Sameie
Organisasjonsnr:	923742336
Seksjonseier:	Thauland, Marius
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Bøkkerveien 40 A, 0579 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	124
Bnr.	304

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7196504.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kjøpere av leilighet I Krydderhagen hvor det ikke medfølger rett til p-plass i anlegget Krydderhagen Garasje vil ikke få mulighet til å kjøpe P-rett i Krydderhagen Garasje av eier av garasjeanlegget Krydderhagen Garasje AS. Dersom det følger P-rett, så må eierskiftemelding sendes til Hasle Linje Parkering AS Eierskiftemelding sendes til krydderhagengarasje@ragde.no Felleskostnadene har en kategori som heter fjernvarme. Kategorien fjernvarme er et akontobeløp som inkluderer varme og varmtvann. De faktiske fjernvarmekostnadene til seksjonseieren avregnes mot innbetalt akonto en gang i året. Ved den årlige avregningen så vil eventuelle eierskifter bli hensyntatt ved å benytte ISTA sine fjernavlesninger. Tidligere eier vil da bli fakturert for forbruk frem til flyttedato.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 040,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	878,00	
Felleskostnader	3 935,00	
Bredbånd	227,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	898,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	29 807,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skaråpr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon: 22 99 18 41.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anders Moen Berget, e-post: rosmarin@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7912
ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mars kl. 21:30 og lukker 15. mars kl. 21:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7912

Det holdes også et frivillig møte 12. mars kl. 19:30 , Samson på Vinslottet Hasle, Adresse: Bøkkerveien 4, 0579 Oslo.

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ROSMARIN D1 OG D2 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

Anders Moen Berget er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Øyvind Bø og Morten Fredrik Hasselgård er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Anders Rikheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble på beboermøte, før oppstart av det digitale årsmøte, foreslått å endre godtgjørelse til styret. Dette forslaget ble ikke stemt over på det digitale årsmøte i fjor.

Forslagstiller har derfor foreslått at godtgjørelse til styret skal endres med 10 %. Forslaget til beboer er å øke honoraret for 2026 med 10% fra 2024-nivå, tilsvarende 5% pr år.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 220.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

I sameiet er vervene som styreleder og styremedlem på valg. Styreleder Anders M. Berget og Øyvind Bø har sagt ja til å stille for en ny periode på 2 år.

Roller og kandidater

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

- Anders Moen Berget

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

- Øyvind Bø

Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Anders Berget
Styremedlem	Øyvind Bø
Styremedlem	Raimond Brekke
Styremedlem	Morten Fredrik Hasselgård
Styremedlem	Anne-Grete Martinussen

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post rosmarin@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Rosmarin D1 og D2.

Sameiet består av 77 seksjoner. Rosmarin D1 og D2 sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923742336, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

124	304

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO AS.

Styrets beretning

I 2025 har styret avholdt fire ordinære styremøter, samt et sommermøte i juni og et avslutningsmøte i desember. Utover de formelle styremøtene har styret hatt løpende dialog gjennom året, særlig knyttet til drift, reklamasjoner og eksterne forhold som har påvirket bomiljøet.

Reklamasjonssaken mot utbygger har også i 2025 vært svært tidkrevende, med omfattende forberedelser, møter med AF Gruppen og advokatfirmaet, samt tett oppfølging av saken. Dette arbeidet er nå avsluttet og styret har kommet frem til et resultat. Se mer om dette under “Reklamasjoner”

I tillegg til de store enkeltsakene har styret hatt en omfattende løpende drift, som inkluderer:

- Oppfølging av serviceavtaler og vedlikehold, inkludert heiser, dører og andre felles installasjoner
- Håndtering av reklamasjoner og forsikringssaker
- Kontakt og koordinering med Krydderhagen Driftsforening
- Kommunikasjon med beboere via Vibbo og Facebook
- Oppfølging av utbygger i saker utover reklamasjoner
- Løpende håndtering av mindre hendelser gjennom styrets interne kommunikasjonskanaler

Styret har en aktiv Messenger-gruppe hvor mindre saker løses fortløpende, noe som bidrar til en mer effektiv og smidig drift av sameiet.

HMS

Styret har gjennomført den årlige HMS-runden i bygningsmassen.

Vaktmester utfører også ukentlig visuell kontroll av fellesarealene.

Ett tilbakevendende problem er enkelte beboere som tar seg til rette i fellesarealer.

Vi minner derfor nok en gang om betydningen av å holde fellesarealene ryddige og fri for hindringer. Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, barnevogner, leker, handlevogner, personlige eiendeler eller annet brennbart materiale i fellesarealer, jf. husordensreglene.

Oppbevaring i fellesarealene kan utgjøre en brann- og rømningsrisiko, og vi oppfordrer alle beboere til å følge retningslinjene for å sikre trygg ferdsel for alle. Styret vil fortsette å følge opp dette gjennom både de ukentlige kontrollene og i samarbeid med vaktmester og sameiets renholdstjeneste.

Gjenstander som etterlates i fellesarealene vil bli fjernet og oppbevart i låst bod i inntil 14 dager. Dersom de ikke hentes innen fristen, vil de bli kastet.

Krydderhagen garasje

Hver enkelt beboer med parkeringsrettighet, har en egen privatrettslig avtale med eier av garasjen. Styrets arbeid innbefatter ikke oppfølging av garasjen.

Styret får også tidvis spørsmål om "løfteplattformen" som er "heisen" inne i garasjen. Ved feil på denne må forespørsel rettes til eier av garasje, Ragde eiendom. Krydderhagengarasje@ragde.no

Informasjon om garasjen, eierskap og abonnement for felleskostnad finner du mer informasjon om på deres hjemmeside: https://www.krydderhagengarasje.no/

FDV Inattika

Ved utløp av garantitiden for leilighetene høsten 2024 opphørte utbyggers lisens i FDV-systemet Inattika. I den forbindelse besluttet styret å forlenge sameiets tilgang til beboerportalen på web i ett år, slik at beboerne fortsatt hadde tilgang til FDV-dokumentasjonen. Kostnaden for forlengelsen var kr 5 775.

Avtalen løp frem til 1. oktober 2025, og sameiet har etter dette tidspunktet ikke lenger tilgang til beboerportalen. Beboerne ble i god tid før utløp informert og oppfordret til å laste ned relevant FDV-dokumentasjon. Det ble også gitt tilbud om å få dokumentasjonen levert på minnepinne til en fast pris på kr 749 per minnepinne.

Styret anser med dette arbeidet knyttet til FDV-dokumentasjonen som avsluttet.

Reklamasjoner

AF Gruppen avviste deler av sameiets reklamasjoner, men en rekke feil og mangler er utbedret, og saken anses som avsluttet.

Styret engasjerte advokat som bistod i dialogen med AF Gruppen og sluttforhandlingene. Styret innhentet også en rekke faglige tekniske vurderinger bl.a. fra SINTEF og elektroentreprenør.

Advokatfirma Selmer sluttforhandlet saken med AF Gruppen. Sameiets opprinnelige krav mot AF Gruppen var kr 285 798.-. Dette ble ikke fullt ut imøtekommet, men etter forhandlinger ble partene enige om en kompensasjon på kr 200 000.-, som er utbetalt til sameiets driftskonto.

Sameiet har også mottatt refusjon fra Tryg Forsikring for advokatkostnader, fratrukket egenandel. Refusjonen utgjør kr 383 186.-. Samlet tilbakebetalt beløp i saken er dermed kr 583 186.-.

Styret var tidlig i dialog med forretningsfører i OBOS, Vibeke Sætre Pettersen, om håndtering av ekstraordinært arbeid knyttet til reklamasjonssaken. Forretningsfører vurderte dette som arbeid utover ordinært styrearbeid, og at det kunne kompenseres som engangsutbetaling.

Det har ikke vært benyttet annen ekstern bistand enn advokat. Styremedlemmene Øyvind Bø og Anders Moen Berget har stått for all oppfølging mot SINTEF og øvrige fagpersoner.

Et enstemmig styre vedtok å kompensere for tapt arbeidsfortjeneste og utført arbeid med kr 60 000 totalt, fordelt med kr 30 000 til hver.

Norgespris og fjernvarme

Sameiet fikk opprinnelig ikke full Norgespris på fjernvarme slik det først ble lagt til grunn. Fjernvarmen kjøpes ikke direkte av sameiet, men av Krydderhagen Driftsforening, som forsyner hele Krydderhagen.

Hafslund Oslo Celsio la til grunn at Norgespris skulle beregnes med et forbrukstak på 4 500 kWh per hovedmåler, og ikke per boenhet. Dette innebar at våre to anlegg ble behandlet som om de kun omfattet én bolig hver, og ikke totalt 510 leiligheter i boligselskapene.

Driftsforeningen påklaget denne tolkningen til NVE i desember 2025. NVE har nå gitt driftsforeningen fullt medhold i klagen. I sitt vedtak bekrefter NVE at Norgespris for fjernvarme skal beregnes med et makstak som inkluderer samtlige 510 boenheter.

Hafslund Oslo Celsio er pålagt å korrigere beregningen og etterberegne for alt forbruk fra og med 1. oktober.

Styret og driftsforeningen anser med dette saken som avklart.

Service og vedlikeholdsavtaler

Sameiet har per i dag 17 leverandører knyttet til drift og serviceavtaler. I løpet av året har det blitt gjennomført regelmessig service på sameiets tekniske anlegg. Alle leveranser følges opp av styret, og eventuelle avvik er blitt håndtert fortløpende.

Over tid har sameiet hatt flere utfordringer knyttet til drift og oppfølging av heisene, blant annet relatert til alarmfunksjon og nødstrømsbatterier. Dette har medført ekstra utkall og dialog med leverandør om ansvar, fakturering og kvalitet på vedlikeholdet. Styret har derfor vurdert om eksisterende serviceavtale i tilstrekkelig grad ivaretar forebyggende utskifting av slitedeler. Som følge av dette er det besluttet å oppgradere heisenes alarm- og kommunikasjonsløsning til 4G, for å sikre mer stabil drift og bedre oppfølging fremover.

I samme periode har styret reforhandlet de største serviceavtalene, herunder KONE Heis og Assemblin Rørleggerbedrift, med oppnådde kostnadsreduksjoner.

Styret har også reforhandlet serviceavtalen for nødlys. Sameiet hadde tidligere avtale med Sæther Elektriske, som installerte anlegget i 2019. Etter innhenting og vurdering av alternative tilbud er det inngått ny serviceavtale med RP Teknikk. Den nye avtalen gir både lavere årlig kostnad og vesentlig lavere priser på utbedring av eventuelle feil og mangler, sammenlignet med tidligere avtale.

Samlet sett har styret gjennomgått og reforhandlet flere sentrale service- og vedlikeholdsavtaler i perioden, med mål om kostnadseffektiv drift og fortsatt forsvarlig kvalitet på leveransene.

Forsikring

Obos sin forsikringsavdeling har på oppdrag fra styret innhentet pristilbud på våre poliser fra 3 ulike selskaper, IF skadeforsikring, Gjensidige Forsikring og Tryg Forsikring. Samlet sett kommer nåværende forsikringsselskap Tryg Forsikring rimeligst ut, etter anbefaling fra forsikringskontoret viderefører vi vår polise hos dem.

OBOS-nøkkel

Det er mulig å benytte mobiltelefonen som nøkkel på fellesdører. Du kan også dele digitale nøkler videre til venner, bekjente, håndverkere, leveringstjenester eller andre som trenger tilgang. Løsningen fungerer parallelt med eksisterende nøkkelløsning/brikke og administreres via appen «Unloc».

Hvordan kommer jeg i gang?

- Last ned appen «Unloc» via app store eller google play
- Logg inn med telefonnummeret ditt
- Alle registrerte eiere vil nå ha tilgang til de aktuelle dørene for sin adresse

Det er først når du i tillegg har elektronisk dørlås på din egen leilighetsdør at du kan utnytte fordelene med mobilnøkkel på fellesdører fullt ut. Les mer på Vibbo.

I september 2025 ble det mulig å benytte mobilnøkkel også på døren fra 42B inn mot sykkelparkeringen som deles med 42A. Årsaken er at det ble montert automatisk døråpner på denne døren, noe som er en forutsetning.

Per nå er det 125 brukere av løsningen samt 78 gjester som har blitt tildelt tilgang. Siste 60 dager har 86 brukere åpnet dører 2696 ganger.

Haslevangen 14

Styret har fulgt opp omfattende støy- og støvplager knyttet til byggearbeidene i Haslevangen 14, og har på vegne av beboerne sendt formell klage til bydelsoverlegen i Bydel Grünerløkka (sak 24/57077-18). Styret har dokumentert forholdene og gitt skriftlige tilbakemeldinger til kommunen på tiltakshavers partsuttalelser.

Styret har forståelse for at byggearbeider i perioder vil medføre belastninger for naboer, men har samtidig vært tydelige på at arbeidene må holde seg innenfor gjeldende tillatelser og arbeidstider. På bakgrunn av veiledning fra kommunen er beboerne også blitt oppfordret til å varsle politiet dersom det utføres arbeid utenfor lovlige arbeidstider.

Krydderhagen Driftsforening

Sameiet har fast representasjon i Krydderhagen Driftsforening, som har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av felles uteområder og øvrige fellesfunksjoner i Krydderhagen. Driftsforeningen ble formelt stiftet i Brønnøysundregistrene 17.12.2020 og består av alle sameier og borettslag i området. Anders Moen Berget og Øyvind Bø har representert sameiet som henholdsvis styremedlem og varamedlem i perioden 2019 til våren 2025. Fra mai 2025 er Morten-Fredrik Hasselgård sameiets representant i driftsforeningen, med Anne-Grete som vararepresentant. Drift av utearealer skjer gjennom felles avtaler inngått av Krydderhagen Driftsforening. Torleif Korneliussen (Safran) er for tiden styreleder i driftsforeningen**.**

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

Andre inntekter er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbetaling av forlik og utbetaling fra Tryg til dekning for kostnader sameiet hadde i 2024 til juridisk bistand.

Driftskostnadene er som budsjettert. Det er i løpet av året brukt mer på drift og vedlikehold, og mindre på energi.

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 2.431.497.

Budsjett 2025

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 10 % økning av felleskostnadene

fra 01.01.26

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROSMARIN D1 OG D2 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 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WY8XM-IFEO7-CNE55-EESIS-P6MTV-PKJYG

ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE
ORG.NR. 923742336, KLIENTNR. 7912

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 665 808	3 234 084	3 665 200	4 023 000
Andre inntekter	3	583 186	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 248 994**	**3 234 084**	**3 665 200**	**4 023 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-96 660	-28 200	-28 200	-31 020
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-11 895	-8 775	-12 000	-12 300
Forretningsførerhonorar		-139 170	-132 810	-140 000	-146 300
Konsulenthonorar		-245 565	-294 932	-300 000	-125 000
Drift og vedlikehold	7	-662 361	-699 259	-467 000	-674 500
Forsikringer		-213 110	-176 328	-228 000	-255 360
Kommunale avgifter	8	-971 174	-883 422	-1 019 000	-1 067 585
Kostnader sameie		-277 200	-231 000	-277 200	-332 640
Energi/fyring	9	-348 001	-360 419	-505 000	-517 625
TV-anlegg/bredbånd		-199 276	-190 036	-198 000	-209 132
Andre driftskostnader	10	-341 490	-289 653	-331 800	-377 075
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 705 902**	**-3 494 834**	**-3 706 200**	**-3 968 537**
DRIFTSRESULTAT		**543 092**	**-260 750**	**-41 000**	**54 463**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	72 597	74 758	41 000	41 000
Finanskostnader		0	-86	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**72 597**	**74 672**	**41 000**	**41 000**
ÅRSRESULTAT		**615 689**	**-186 078**	**0**	**95 463**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-186 078		
Til opptjent egenkapital:		615 689	0		

ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE
ORG.NR. 923742336, KLIENTNR. 7912

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 268	8 652
Forskuddsbetalte kostnader		34 719	34 616
Andre kortsiktige fordringer	12	1 184	0
Energiavregning	14	78 412	14 894
Driftskonto OBOS-banken		1 045 894	512 766
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 200	0
Sparekonto OBOS-banken		1 627 053	421 213
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 135 630
SUM OMLØPSMIDLER		**2 821 730**	**2 127 771**
SUM EIENDELER		**2 821 730**	**2 127 771**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 431 497	1 815 808
SUM EGENKAPITAL		**2 431 497**	**1 815 808**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		92 973	82 130
Leverandørgjeld		260 600	229 834
Skyldige offentlige avgifter	13	36 660	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**390 233**	**311 964**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 821 730**	**2 127 771**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026
Styret i Rosmarin D1 Og D2 Sameie

Anders Moen Berget /s/ Øyvind Bø /s/ Raimond Brekke /s/

Morten Fredrik Hasselgård /s/ Anne-Grete Martinussen /s/

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

Felleskostnader	3 468 087
Bredbånd	197 721
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 665 808**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utbetaling vedr. forlik	200 000
Utbetalinger fra Tryg vedr. rettshjelpssak	383 186
SUM ANDRE INNTEKTER	**583 186**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-60 000
Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-96 660**

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 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 081

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 895
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 895**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 198
Drift/vedlikehold VVS	-138 598
Drift/vedlikehold elektro	-47 442
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-596
Drift/vedlikehold heisanlegg	-209 517
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 081
Drift/vedlikehold brannsikring	-138 878
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-91 051
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-662 361**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-788 956
Renovasjonsgebyr	-182 218
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-971 174**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-113 828
Fjernvarme	-234 173
SUM ENERGI / FYRING	**-348 001**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-1 581
Vaktmestertjenester	-63 019
Renhold ved firmaer	-239 977
Andre driftskostnader	-23 679
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 081
Andre kontorkostnader	-530
Bank- og kortgebyr	-3 536
Øreavrunding	-88
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-341 490**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 973
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 210

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13
Andre renteinntekter	401
SUM FINANSINNTEKTER	**72 597**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	1 184
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 184**

NOTE 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-28 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-36 660**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) f.o.m. januar 2025 t.o.m. desember 2025	-851 580
SUM INNTEKTER	**-851 580**

KOSTNADER

Administrasjon Ista Norge AS	1 436
Innkjøpt fjernvarme f.o.m. januar 2025 t.o.m. desember 2025	928 556
SUM KOSTNADER	**929 992**

SUM ENERGIAVREGNING	**78 412**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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 12.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.03.26
Selskapsnummer: 7912 **Selskapsnavn:** ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Moen Berget er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Øyvind Bø og Morten Fredrik Hasselgård er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 220.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anders Moen Berget

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Øyvind Bø

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 923742336
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mars kl. 21:00 til 15. mars kl. 21:00 og møtet ble avholdt 12. mars 2026, Samson på Vinslottet Hasle, Adresse: Bøkkerveien 4, 0579 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

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:**
> Anders Moen Berget er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Bø og Morten Fredrik Hasselgård er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. 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: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Anders Rikheim

Det ble på beboermøte, før oppstart av det digitale årsmøte, foreslått å endre godtgjørelse til styret. Dette forslaget ble ikke stemt over på det digitale årsmøte i fjor.

Forslagstiller har derfor foreslått at godtgjørelse til styret skal endres med 10 %. Forslaget til beboer er å øke honoraret for 2026 med 10% fra 2024-nivå, tilsvarende 5% pr år.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 220.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

I sameiet er vervene som styreleder og styremedlem på valg. Styreleder Anders M. Berget og Øyvind Bø har sagt ja til å stille for en ny periode på 2 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Moen Berget (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Moen Berget

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Bø (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øyvind Bø

Protokollen signeres av:
Møteleder: Anders Berget /s/
Protokollvitne 1: Øyvind Bø /s/
Protokollvitne 2: Morten Fredrik Hasselgård /s/

Styrets sammensetning etter årsmøte 2026:
Styreleder: Anders Berget,
Styremedlemmer: Øyvind Bø, Raimond Brekke, Morten Fredrik Hasslegård og Anne-Grete Martinussen.

Verifikasjon

Document ID 09222115557572767337

Dokument

7912 ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE 15.03.26
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-03-16 14:15:54 CET (+0100) av Eirik Skarå (ES)
Ferdigstilt 2026-03-16 15:30:39 CET (+0100)

Initiativtaker

Eirik Skarå (ES)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
eirik.skara@obos.no
+4745474246

Underskriverne

Anders Moen Berget (AMB)
anders.berget@ebnett.no
+4797433131
Signert 2026-03-16 14:17:24 CET (+0100)

Øyvind Bø (ØB)
obo1976@gmail.com
+4748495176
Signert 2026-03-16 15:30:39 CET (+0100)

Morten Fredrik Hasselgård (MFH)
morten.hasselgaard@outlook.com
+4740200044
Signert 2026-03-16 14:41:38 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



V E D T E K T E R

for

Rosmarin D1 og D2 Sameie, org. nr. 923 742 336

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Rosmarin D1 og D2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 77 boligseksjoner på eiendommen gnr.124, bnr. 304 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

BESKYTTET

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 Vedtektsfestet bruksrett til bod
Hver boligseksjon er tildelt eksklusiv bruksrett til bod i sameiets fellesareal i byggets underetasje, jfr Esl § 25 5. ledd.

Utbygger fordeler i forbindelse med førstegangssalg av seksjonene sportsboder til den enkelte seksjon. Når tildeling er sluttført utarbeider utbygger det endelige dokument som viser hvilke seksjoner som disponerer hvilke boder i underliggende anleggseiendom. Dette dokument vil da, uten noen behandling i Sameiet, utgjøre det endelige vedlegg 2 til disse vedtekter. Endring i vedlegg 2 er ikke å anse som vedtektsendring.

BESKYTTET

Endring av eksklusiv bruksrett til bod krever samtykke fra seksjonseiere som direkte berøres av endringen. Bruksrett til bod skal følge boligseksjonen ved salg, og kan ikke selges ut av sameiet.

3-3 Tinglyst rett til bodarealer i underliggende
Krydderhagen D3 D4 Borettslag tinglyst bruks- og adkomstrett til 3 stk boder i sameiet, iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX

3-4 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. Parkeringsplasser
Enkelte seksjonseiere har ervervet bruksrett til p-plass i underliggende anleggseiendom gnr 124, bnr 266 som eies av Krydderhagen Garasje AS, og som driftes av Hasle Linje Parkering AS. Sameiet disponerer ikke egne parkeringsplasser.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

BESKYTTET

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

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

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

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.

BESKYTTET

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 til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire 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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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 seksjonseiere 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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

BESKYTTET

10-3 Forsikring

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

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

BESKYTTET

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 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- 3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-4 Pliktig medlemskap Krydderhagen Driftsforening/Utomhussameie
Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Krydderhagen Drifsforening/Utomhussameie. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Krydderhagen Driftsforening/Utomhussameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Krydderhagen Driftsforening/Utomhussameie.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER

For
Rosmarin D1 og D2 Sameie

Vedtatt på styremøte 24.10.19
Gjelder inntil husordensregler blir vedtatt på sameiets årsmøte

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

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres

BESKYTTET

på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Brudd på husordensreglene

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

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

BESKYTTET

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.06.2023
	201619427 - 59 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	BØKKERVEIEN 36 - 42	Eiendom:	124/236/0/0
Tiltakshaver:	HASLEMANN AS	Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Bøkkerveien 36 - 42

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire boligblokker, mottatt 24.03.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201619427			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan felt D0	HLB-H0-T0-A-2-10-07	01.12.2016	1/38
Avkjørselsplan - Felt D0	HLB-D0-T0-A-2-11-01	21.12.2016	1/44
Plan U1	HLB-D0-U1-A-2-20-01	21.12.2016	1/48
Plan 1. etasje	HLB-D0-01-A-2-20-01	21.12.2016	1/49
Plan 2. etasje	HLB-D0-02-A-2-20-01	21.12.2016	1/50
Plan 3. etasje	HLB-D0-03-A-2-20-01	21.12.2016	1/51
Plan 4. etasje	HLB-D0-04-A-2-20-01	21.12.2016	1/52
Plan 5. etasje	HLB-D0-05-A-2-20-01	21.12.2016	1/53
Plan 6. etasje	HLB-D0-06-A-2-20-01	21.12.2016	1/54
Plan 7. etasje	HLB-D0-07-A-2-20-01	21.12.2016	1/55
Plan 8. etasje	HLB-D0-08-A-2-20-01	21.12.2016	1/56
Plan 9. etasje	HLB-D0-09-A-2-20-01	21.12.2016	1/57
Plan 10. etasje	HLB-D0-10-A-2-20-01	21.12.2016	1/58

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Plan 11. etasje	HLB-D0-11-A-2-20-01	21.12.2016	1/59
Takplan D3	HLB-D0-00-L-7-10-102	16.12.2016	1/60
Takplan D4	HLB-D0-00-L-7-10-103	16.12.2016	1/61
Snitt GG	HLB-D0-00-A-2-41-01	01.12.2016	1/62
Snitt AA - BB	HLB-D0-00-A-2-40-01	21.12.2016	1/63
Snitt CC	HLB-D0-00-A-2-40-02	21.12.2016	1/64
Fasade sørøst	HLB-D0-00-A-2-50-04	21.12.2016	1/65
Fasade sørvest - D1 - D2 og D4	HLB-D0-00-A-2-50-05	21.12.2016	1/67
Fasade sørvest - D3	HLB-D0-00-A-2-50-06	21.12.2016	1/68
Fasade nordvest	HLB-D0-00-A-2-50-01	21.12.2016	1/69
Fasade nordvest og nordøst	HLB-D0-00-A-2-51-02	01.12.2016	1/70
Fasade nordøst - D1 - D2 og D4	HLB-D0-00-A-2-50-03	21.12.2016	1/71
Utomhusplan	HLB-D0-00-L-7-10-101	14.12.2018	44/4
Plan U2 - sone 1 D3	HLB-D3-U2-A-2-20-101	06.02.2018	44/48
Plan U2 - sone 2 D3	HLB-D3-U2-A-2-20-102	05.10.2018	44/49
Plan U2 D4	HLB-D4-U2-A-2-20-101	06.02.2019	44/58

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
HASLEMANN AS, c/o AF Gruppen Norge AS, Innspurten 15, 0663 OSLO

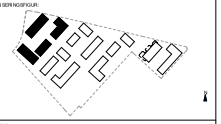


KOMPLEKS | BYGG | ETASJE | FAG | KODE | T - TYPE | LØPENR | FASE | STATUS REVISJON
HLB-D0-02-A-2-20-01 | R-X- 1

1	21.12.2016	Rammesøknad	SL
REVISJON:	DATO:	BESKRIVELSE	SIGN:

FASE: Forprosjekt

LOKALISERINGSFIGUR:



ARKITEKT:
Dyrvik Arkitekter AS

TOTALENTREPRENØR:

TILTAKSHAVER:
Haslemann AS

Prosj.nr: 10600
Hasle Linje Bolig
Gnr. / Bnr.: 124 / 238
PROSJ. ADR.: Hasle-veien 16-18
0576 OSLO

INNHOLD:
D0 Plan 02

DATO: 21.12.2016 | MÅL: 1 : 200 | ARK: A1

KOMPLEKS | BYGG | ETASJE | FAG | KODE | T - TYPE | LØPENR | FASE | STATUS REVISJON
HLB-D0-02-A-2-20-01 | R-X- 1

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/ANNIKEN HØIBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0561/23
Vår referanse: 3292202/22376122
Bestilling: C3 2023-09-13 (6) 99

Dato
13.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1153968	200	2.10.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	124	304	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1153968/200
Uthentet 2023-09-14 10:45

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602580386
Vedlegg: Ja

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
898171442	HASLE UTVIKLING BOLIG AS		Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	124	304

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	304	0	1	52 / 6464	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	304	0	2	64 / 6464	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	304	0	3	45 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	4	80 / 6464	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	304	0	5	80 / 6464	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	304	0	6	81 / 6464	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	304	0	7	104 / 6464	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	304	0	8	83 / 6464	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	304	0	9	52 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	10	80 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	11	81 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	12	81 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	13	104 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	14	91 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	15	52 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	16	80 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	17	81 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	18	81 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	19	104 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1153968 Tinglyst: 02.10.2019
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 9/9-19

22.08.2019 08.52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1153968/200
Uthentet 2023-09-14 10:45

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	304	0	20	91 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	21	118 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	22	81 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	23	81 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	24	104 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	25	91 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	26	104 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	27	91 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	28	104 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	29	91 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	30	53 / 6464	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	304	0	31	104 / 6464	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	304	0	32	87 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	33	66 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	34	81 / 6464	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	304	0	35	90 / 6464	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	304	0	36	84 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	37	104 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	38	87 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	39	70 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	40	81 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	41	50 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	42	51 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	43	84 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	44	104 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	45	87 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	46	70 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	47	81 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	48	50 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	49	51 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	50	80 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	51	84 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	52	104 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	304	0	53	87 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	54	70 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	55	81 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	56	50 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	57	51 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	58	80 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	59	89 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	60	87 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	61	93 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	62	81 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	63	101 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	64	93 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	65	81 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	66	101 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	67	93 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	68	81 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	69	101 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	70	93 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	71	81 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	72	101 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	73	93 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	74	81 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	75	101 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	76	156 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	304	0	77	103 / 6464	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1153968/200
Uthentet 2023-09-14 10:45

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	46804289 SIGNE GJOVÅSMARK

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Haslemann AS v/Espen Friis Jørgensen		espenfriis.jorgensen@afgruppen.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 6272 Etterstad	0603	Oslo	99206506

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	124	304	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
898171442	Hasle Utvikling Bolig AS	1/1

Rettet etter avtale med saksbeh 5/8-19. SGGV

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	52	B	13	B	104		25	B	91		37	B	104		49	B	51	
2	B	64	B	14	B	91		26	B	104		38	B	87		50	B	80	
3	B	45		15	B	52		27	B	91		39	B	70		51	B	84	
4	B	80	B	16	B	80		28	B	104		40	B	81		52	B	104	
5	B	80	B	17	B	81		29	B	91		41	B	50		53	B	87	
6	B	81	B	18	B	81		30	B	53	B	42	B	51		54	B	70	
7	B	104	B	19	B	104		31	B	104	B	43	B	84		55	B	81	
8	B	83	B	20	B	91		32	B	87		44	B	104		56	B	50	
9	B	52		21	B	118		33	B	66		45	B	87		57	B	51	
10	B	80		22	B	81		34	B	81	B	46	B	70		58	B	80	
11	B	81		23	B	81		35	B	90	B	47	B	81		59	B	89	
12	B	81		24	B	104		36	B	84		48	B	50		60	B	87	

Sum teller: 6464 | Nevner = 6464

Dato: 12/4 - 2019 | Innsenderens underskrift: Espen F. Jørgensen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 12/8-19 SGGV

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 12/4-2019 | Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uradighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo	Otto C. R. Groth	Otto C. R. Groth
Oslo	Cato D. Lauritzen	Cato D. Lauritzen

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	124	304	

Dato	Underskrift	Stempel
21.8.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
12-4-2019	Cato D. Lauritzen / Otto C. R. Groth / Espen F. Bergersen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

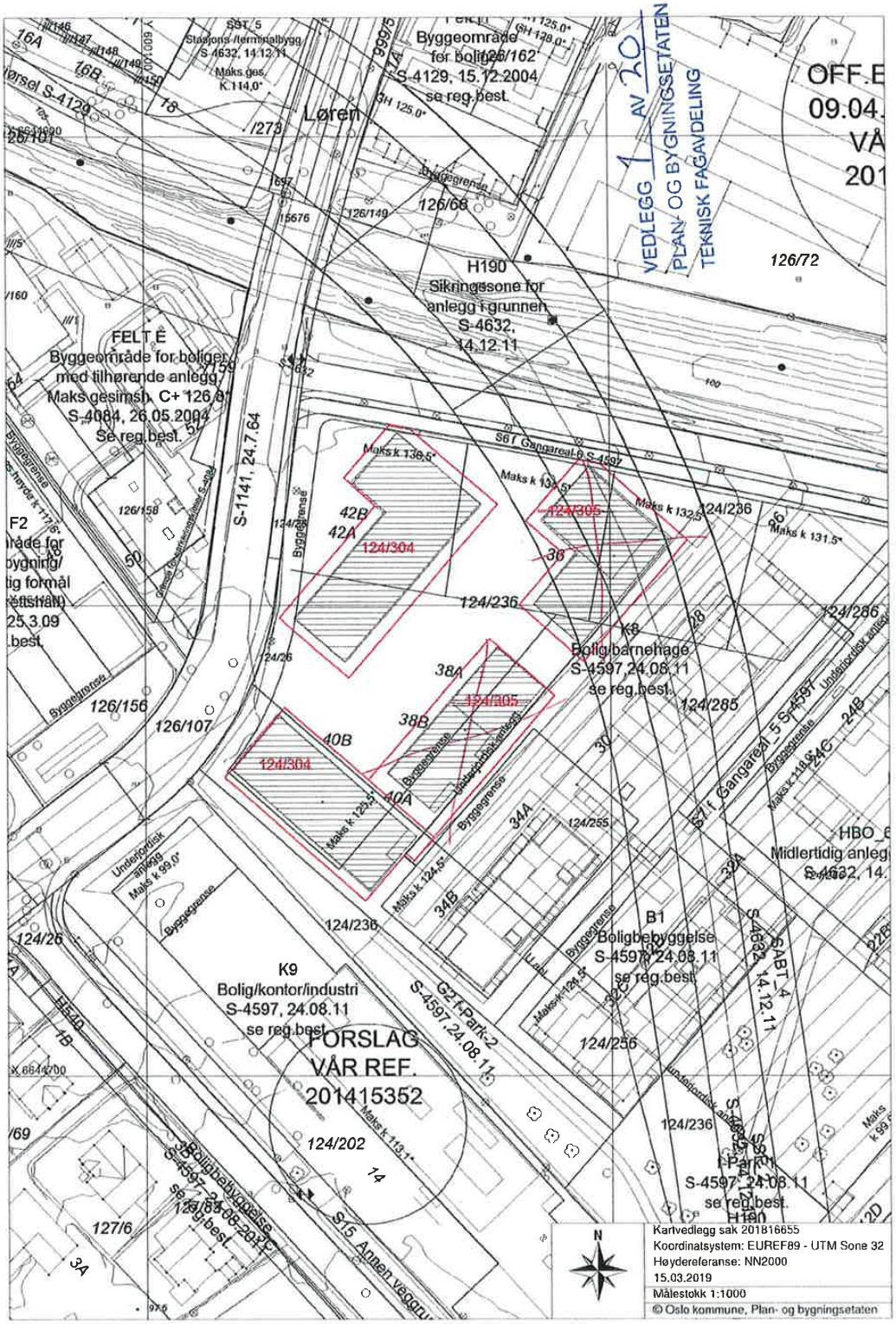
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

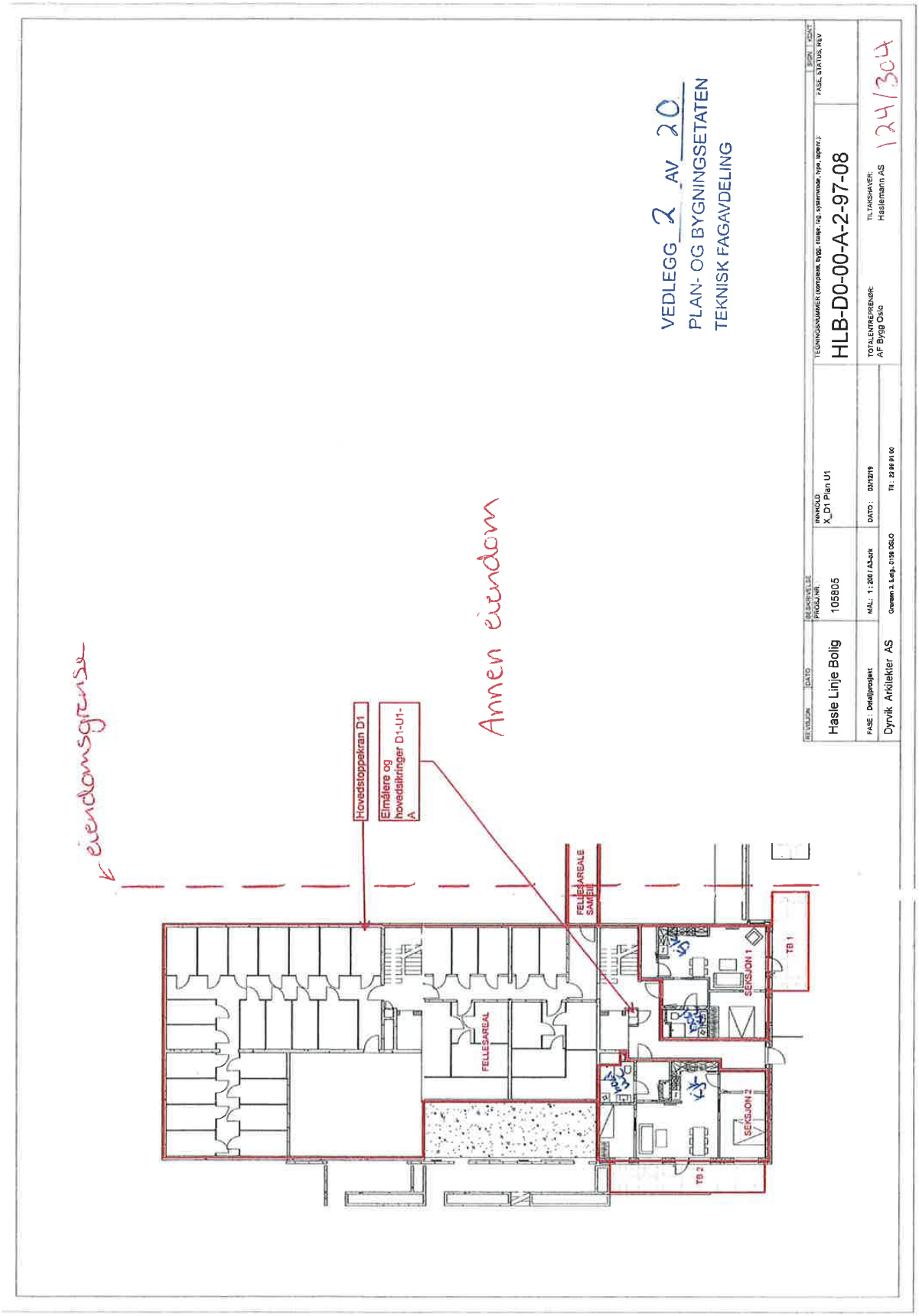
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

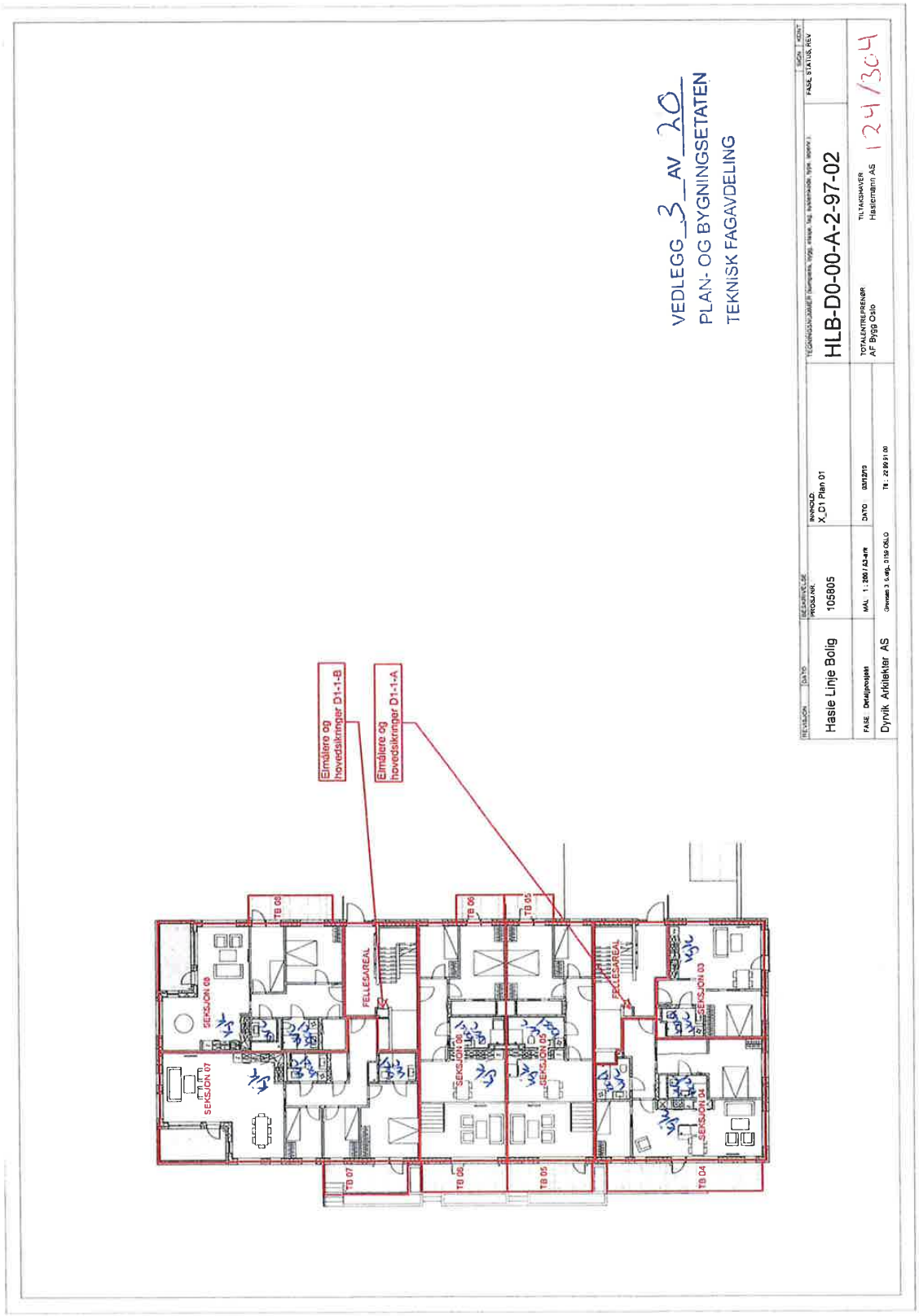
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	93		85				109				133				157			
62	B	81		86				110				134				158			
63	B	101		87				111				135				159			
64	B	93		88				112				136				160			
65	B	81		89				113				137				161			
66	B	101		90				114				138				162			
67	B	93		91				115				139				163			
68	B	81		92				116				140				164			
69	B	101		93				117				141				165			
70	B	93		94				118				142				166			
71	B	81		95				119				143				167			
72	B	101		96				120				144				168			
73	B	93		97				121				145				169			
74	B	81		98				122				146				170			
75	B	101		99				123				147				171			
76	B	156		100				124				148				172			
77	B	103		101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		6464		Nevner =		6464													

Dato 12/4 - 2019 | Innsenderens underskrift Espen F. Jørgensen


VEDLEGG 1 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Byggeområde for bolig 126/162 S-4129, 15.12.2004 se reg.best.
Løren
126/66
126/72
H190 Sikringssone for anlegg i grunnen S-4632, 14.12.11
FELT E Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg Maks gesimsh. C+ 126.0 S-4084, 26.05.2004 Se reg.best.
S-1141, 24.7.64
S6T Gangareal-6 S-4597
42B
42A
124/304
124/305
124/236
38A
38B
40B
40A
124/364
K8 Bolig/barnehage S-4597, 24.08.11 se reg.best.
124/285
124/286
B1 Boligbebyggelse S-4597, 24.08.11 se reg.best.
K9 Bolig/kontor/industri S-4597, 24.08.11 se reg.best.
FORSLAG VÅR REF. 201415352
124/202
124/256
S15 Annen vegareal
Kartvedlegg sak 201816655
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
15.03.2019
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

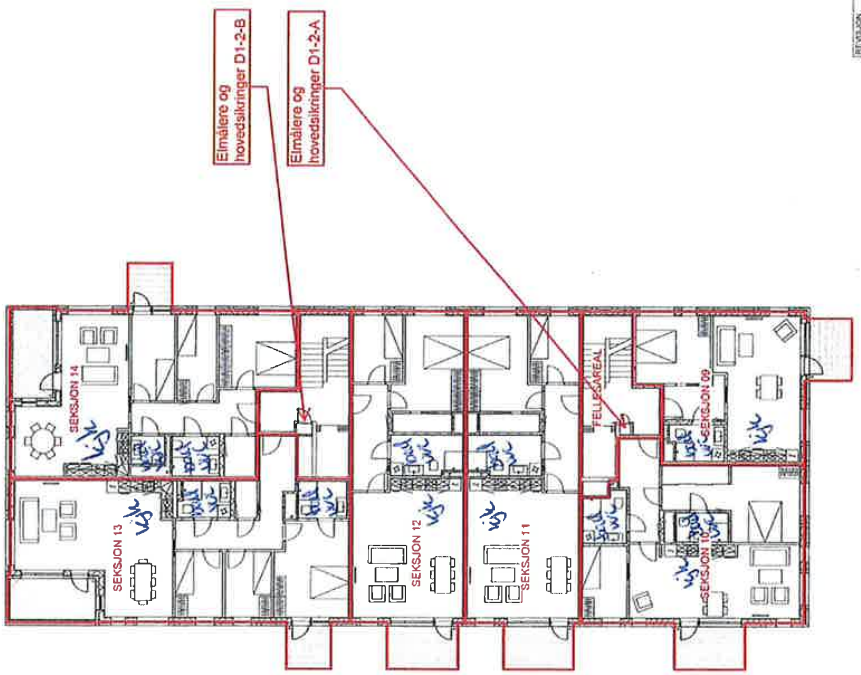

VEDLEGG 2 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Hasle Linje Bolig
105805
X_D1 Plan U1
HLB-D0-00-A-2-97-08
Dyrvik Arkitekter AS
AF Bygg Oslo
Hasleimann AS
124/3014
Annen eiendom
eiendomsgrense
Hovedstoppekran D1
Elmålere og hovedsikringer D1-U1-A
FELLESAREALE SAMEIE
FELLESAREAL
SEKSJON 1
SEKSJON 2
TB 1
TB 2

VEDLEGG 3 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



124/3614

VEDLEGG 4 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



REVISJON	DATO	TEGNINGSNUMMER	INNHOLD:		FASE, STATUS, REV.
		PROSJEKT NR: 105805	X_D1 Plan 02		
Hasle Linje Bolig				HLB-D0-00-A-2-97-03	
FASE Detaljprosjekt		MÅL 1:200 / A3-ark	DATO 03/12/19	TOTALENTREPRENØR AF Bygg Oslo	TILTAKSHAVER: Haslemann AS
Dyrvik Arkitekter AS		Grensen 3 & 9b, 0159 OSLO		TF: 22 99 97 00	

124/304

VEDLEGG 5 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

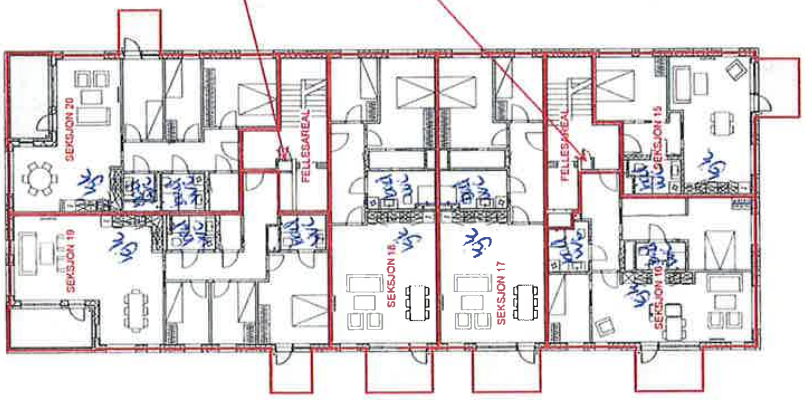
124/304

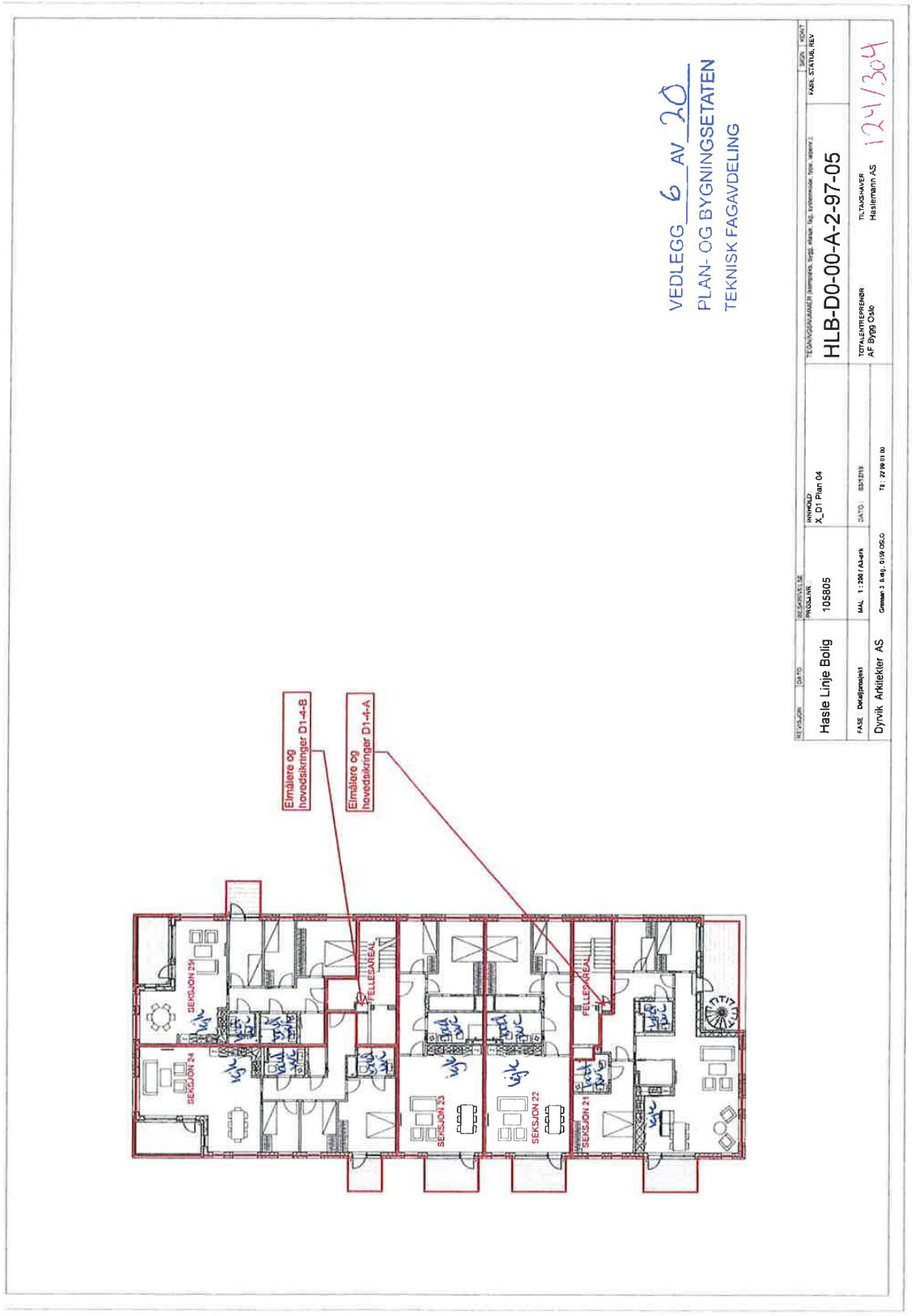
HLB-D0-00-A-2-97-04

Hasle Linje Bolig
105805
X_D1 Plan 03

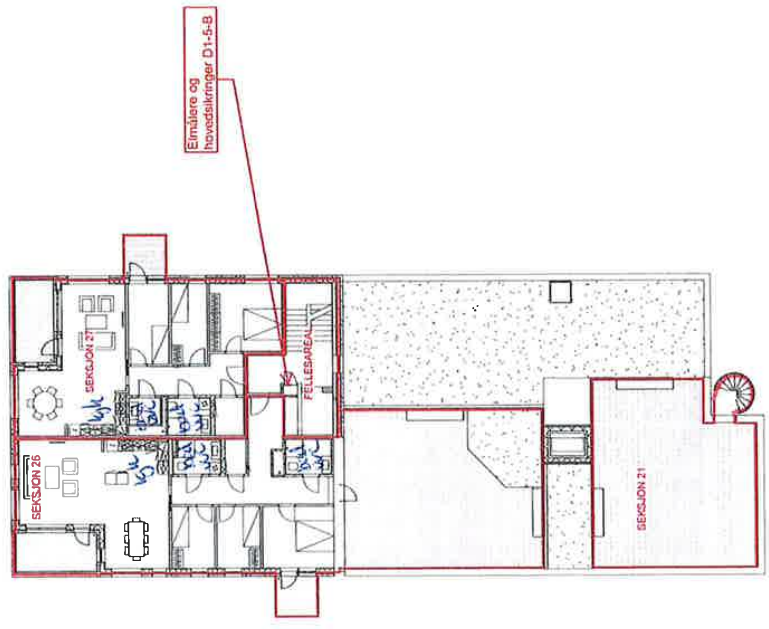
Dyrvik Arkitekter AS

Elmålere og hovedsikringer D1-3-B
Elmålere og hovedsikringer D1-3-A




VEDLEGG 6 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
124/304
HLB-D0-00-A-2-97-05
Hasle Linje Bolig
105805
X_D1 Plan 04
Dyrvik Arkitekter AS
AF Bygg Oslo
Haslemann AS
Elmålere og hovedsikringer D1-4-B
Elmålere og hovedsikringer D1-4-A
FELLESAREAL
SEKSJON 24
SEKSJON 23
SEKSJON 22
SEKSJON 21

VEDLEGG 7 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



REVISJON	DATO	RESERVERT PROSJ.NR.	INNHOLD
		105805	X_01 Plan 05 og Takplan
FASE : Detaljprosjekt		MÅL: 1 : 200 / A3-ark	DATO 03/12/19
Dynvik Arkitekter AS		Grensen 3 & 4 gt., 0159 OSLO	Tlf. 22 99 91 00

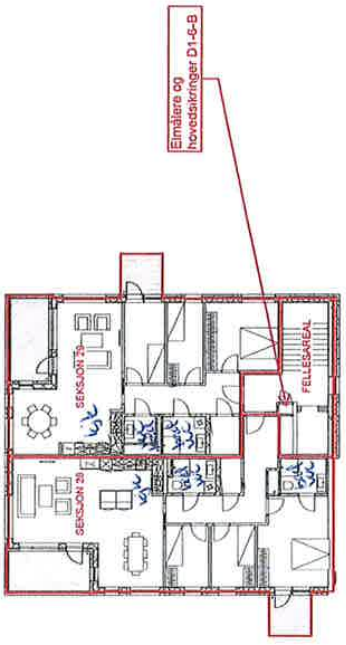
HLB-D0-00-A-2-97-06

TOTALENTREPRENØR: AF Bygg Oslo
TILTAKSHAVER: Haslemann AS

FASE STATUS: REV

124/3614

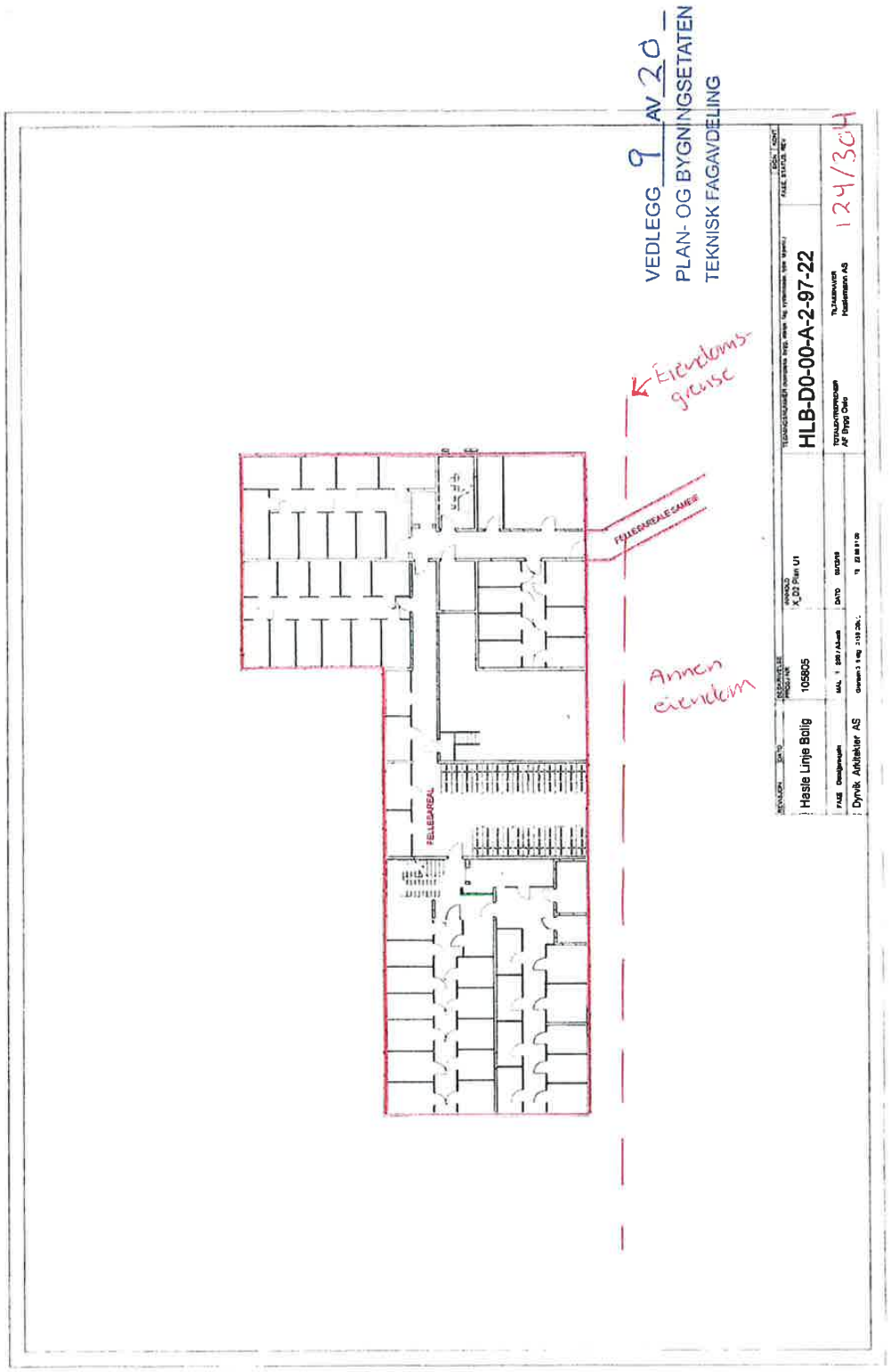
VEDLEGG 8 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

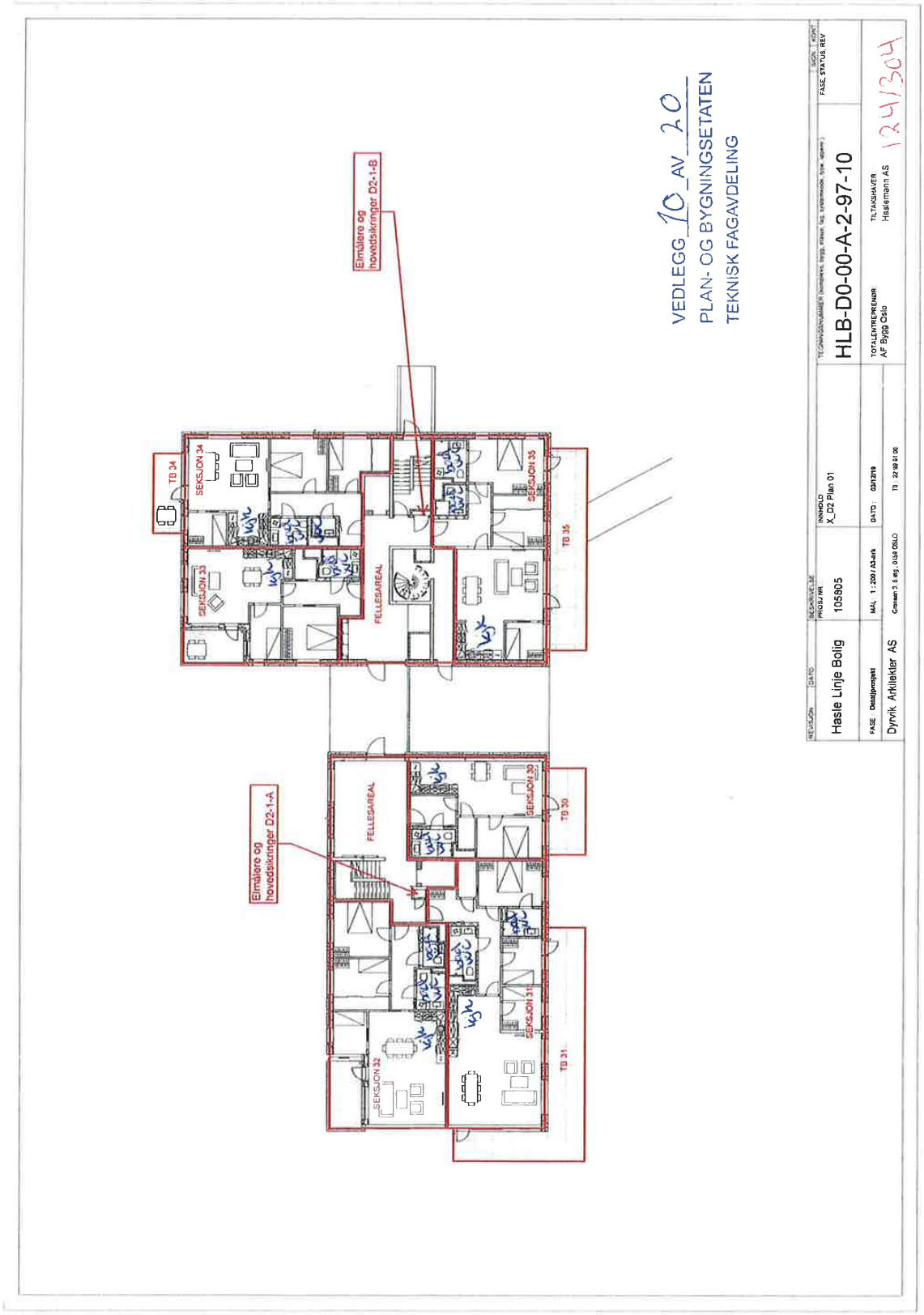


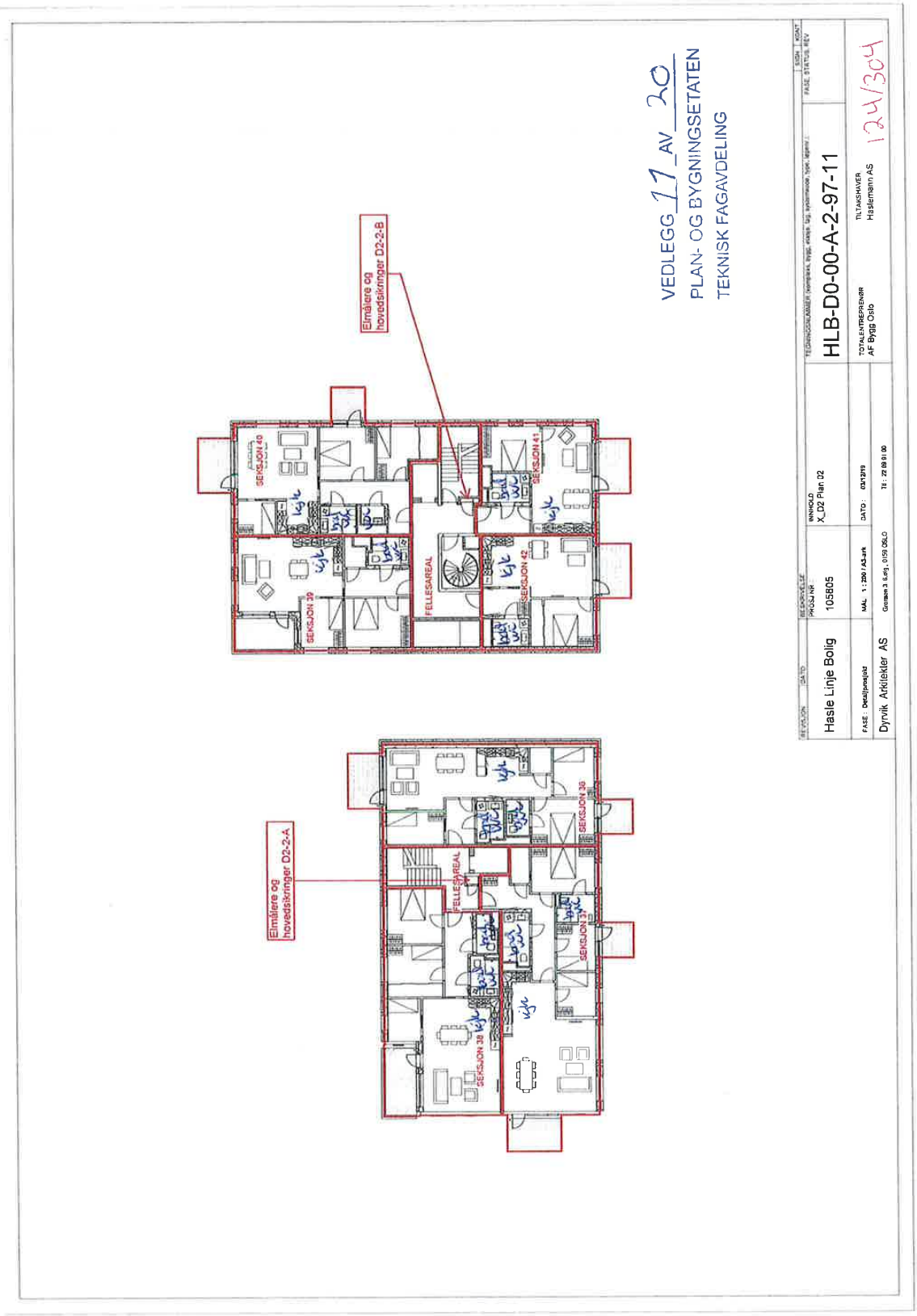
REVISJON	DATO	BESKRIVELSE

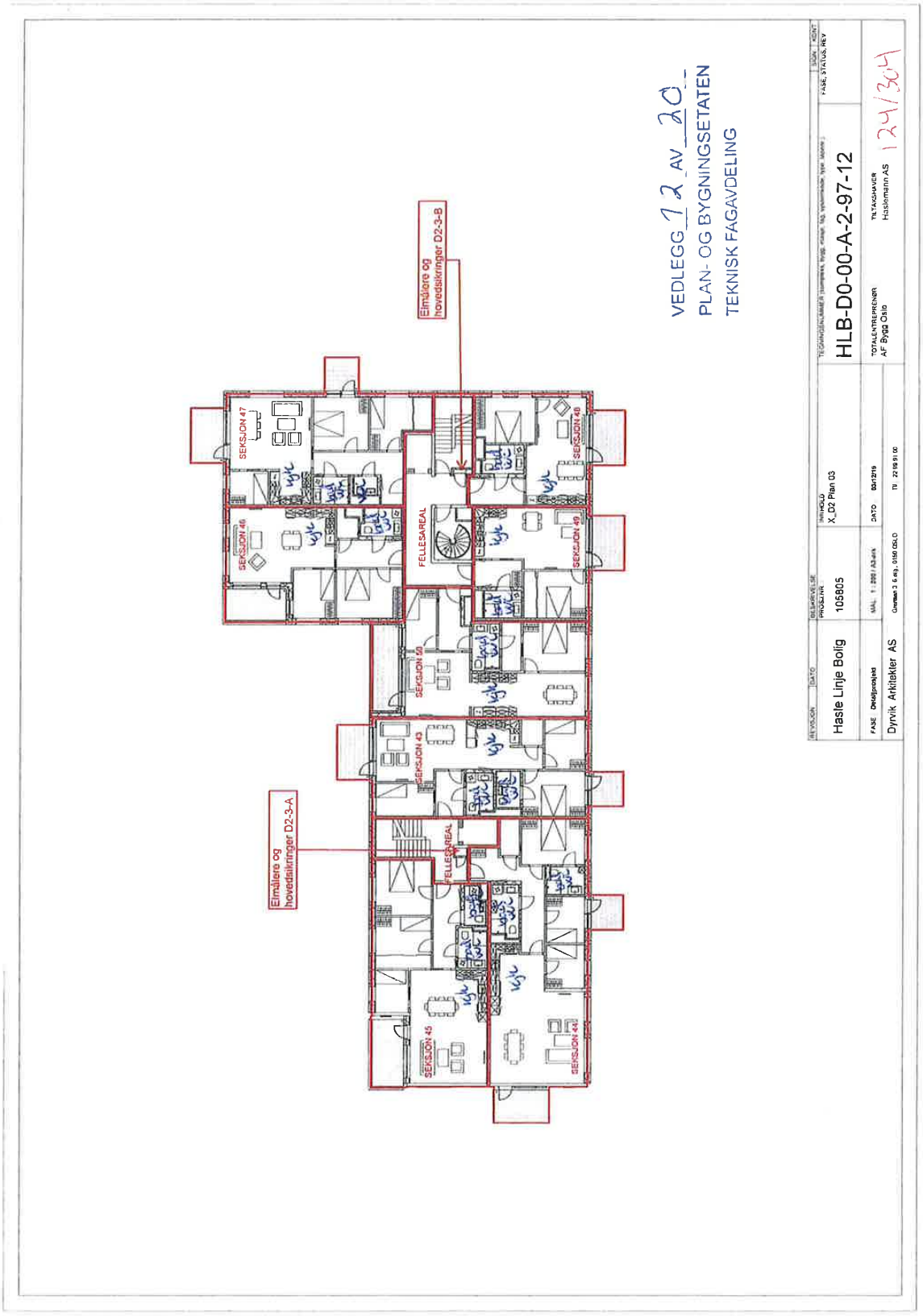
Hasle Linje Bolig
PROSJEKT: 105805
ROMDAG: X_D1 Plan 06
TEGNINGSNUMMER (kompleks, bygg, etasje, fag, systemnivå, type, løpenr.): HLB-D0-00-A-2-97-07
FASE, STATUS, REV
FASE: Detaljprosjekt
MÅL: 1 : 200 / A3-sett
DATO: 03/12/19
TOTALENTREPRENØR: AF Bygg Oslo
TILTAKSHAVER: Haslemann AS
Dyrvik Arkitekter AS

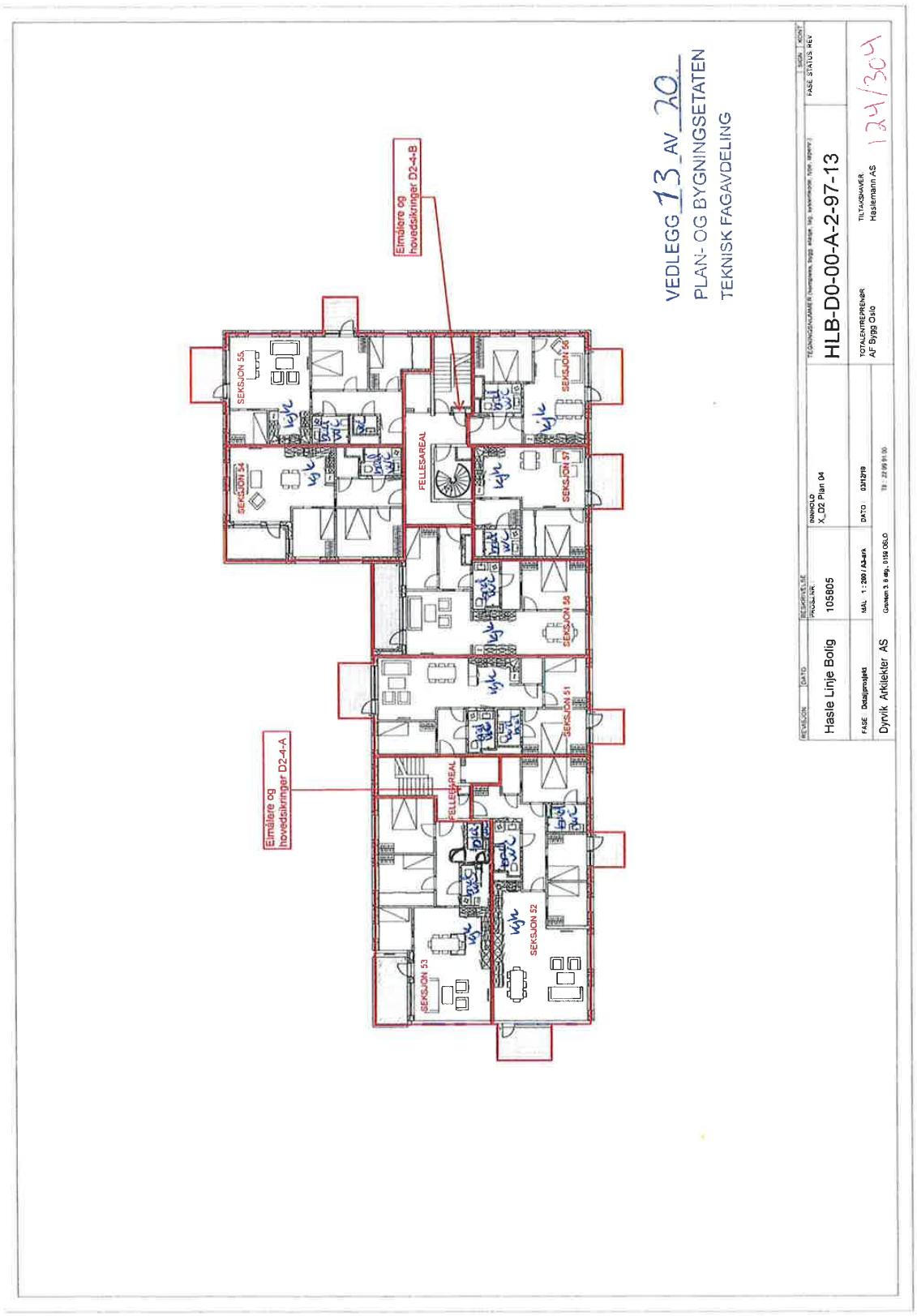
124/304

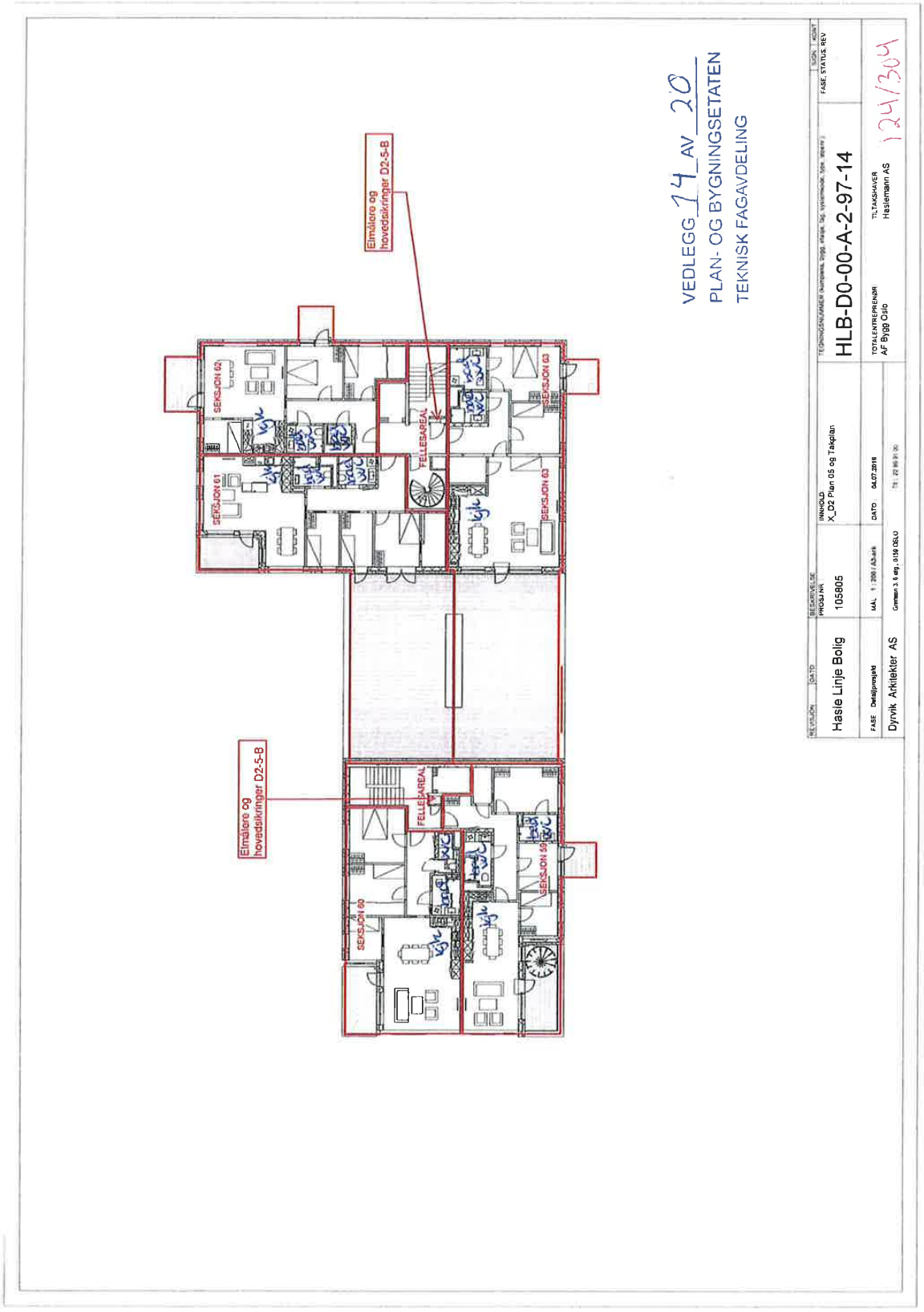

VEDLEGG 9 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
124/304
Eiendoms-grense
Annen eiendom
FELLESAREAL
FELLESAREAL GARASJE
HLB-D0-00-A-2-97-22
Hasle Linje Bolig
105805
Dynik Arkitekter AS

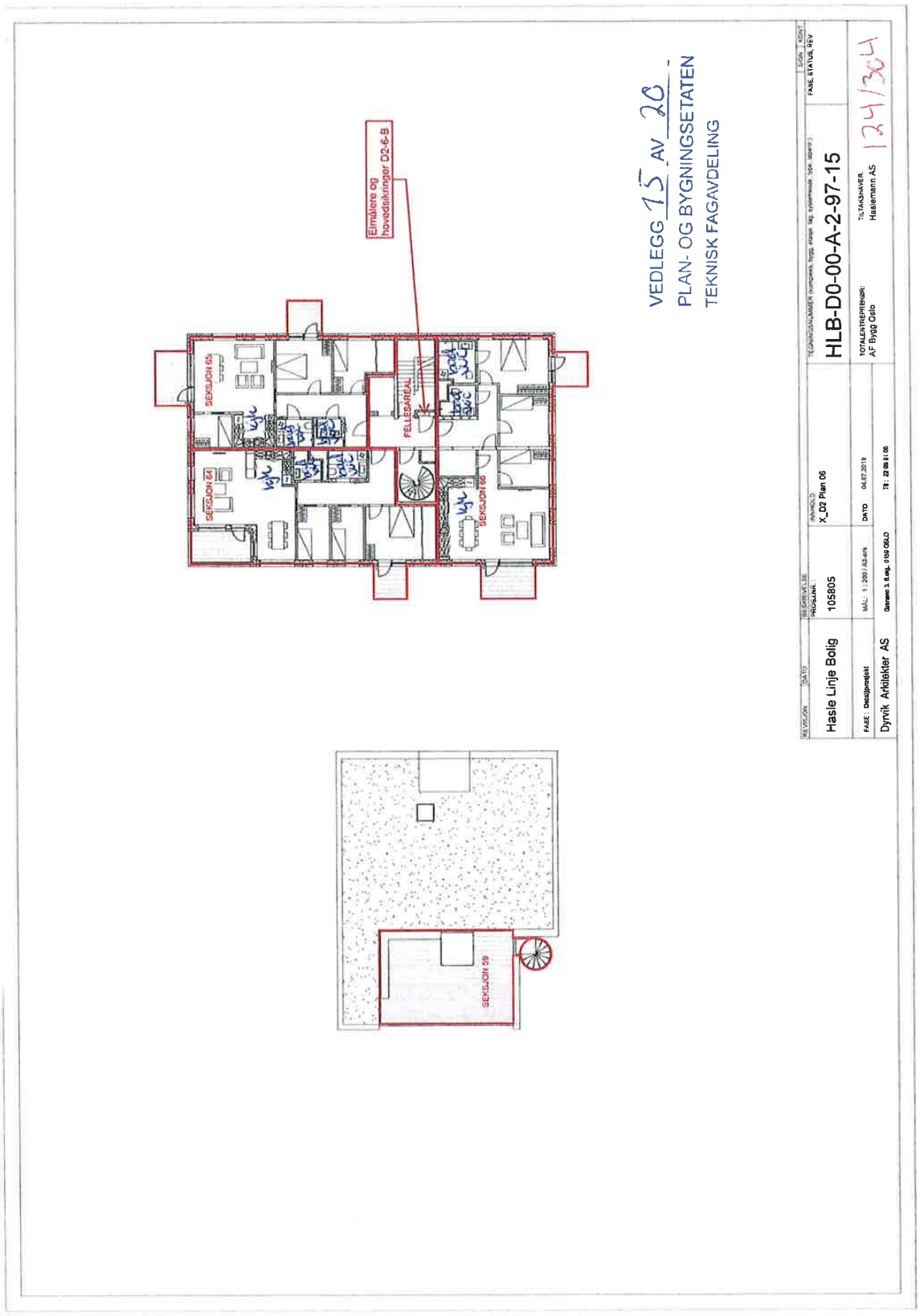

VEDLEGG 10 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
124/304
Elmålere og hovedsikringer D2-1-B
Elmålere og hovedsikringer D2-1-A
SEKSJON 34
SEKSJON 33
SEKSJON 35
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
FELLESAREAL
TB 34
TB 35
TB 30
TB 31
Hasle Linje Bolig
105905
X_D2 Plan 01
HLB-D0-00-A-2-97-10
Dynvik Arkitekter AS

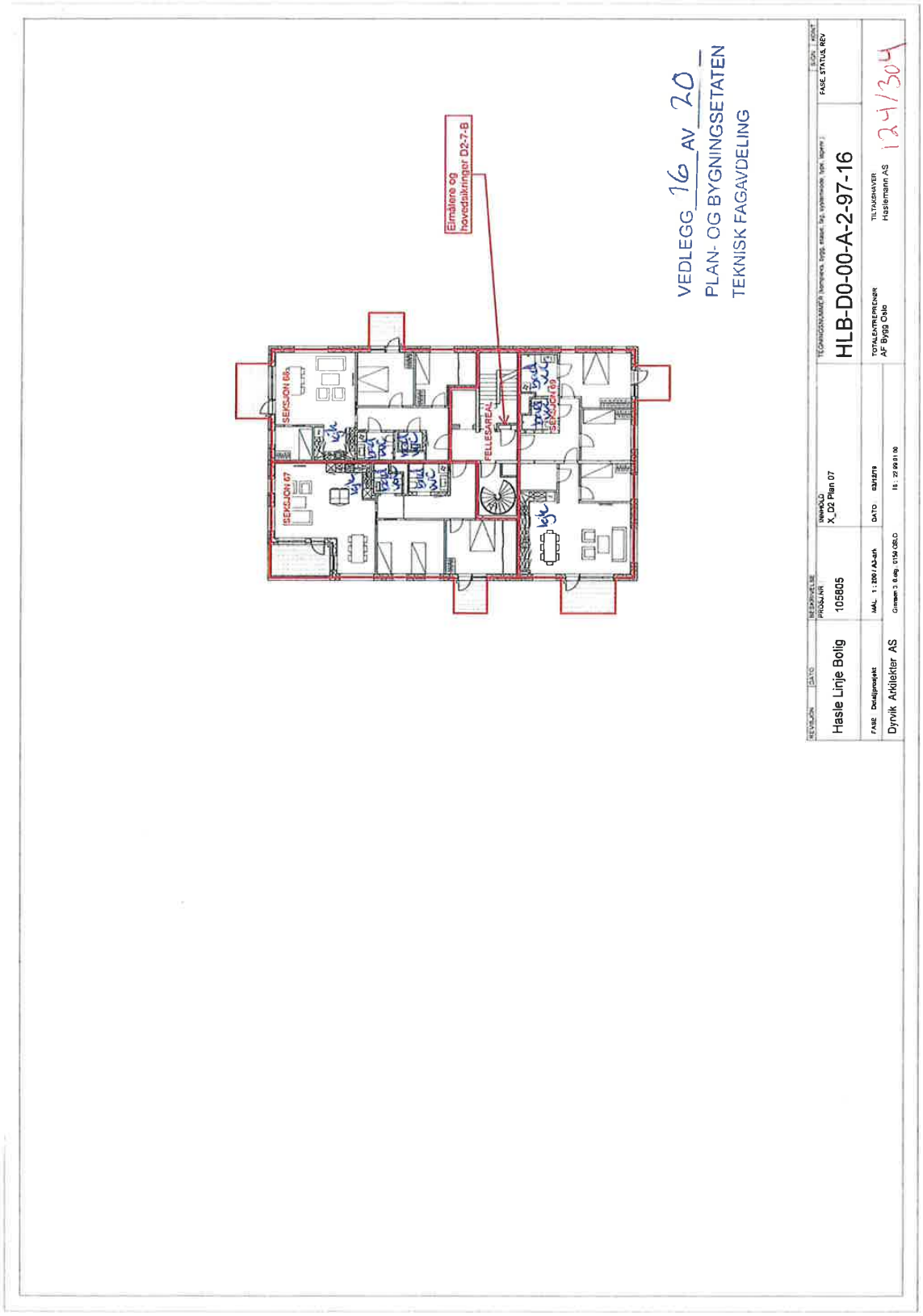

VEDLEGG 11 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
124/304
Elmålere og hovedsikringer D2-2-B
Elmålere og hovedsikringer D2-2-A
SEKSJON 40
SEKSJON 41
SEKSJON 39
SEKSJON 42
FELLESAREAL
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
FELLESAREAL
HLB-D0-00-A-2-97-11
Hasle Linje Bolig
105805
X_D2 Plan 02
Dyrvik Arkitekter AS


VEDLEGG 12 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Elmålere og hovedsikringer D2-3-B
Elmålere og hovedsikringer D2-3-A
FELLESAREAL
FELLESAREAL
SEKSJON 47
SEKSJON 46
SEKSJON 48
SEKSJON 49
SEKSJON 50
SEKSJON 43
SEKSJON 45
SEKSJON 44
Hasle Linje Bolig
105805
HLB-D0-00-A-2-97-12
Dyrvik Arkitekter AS
124/304

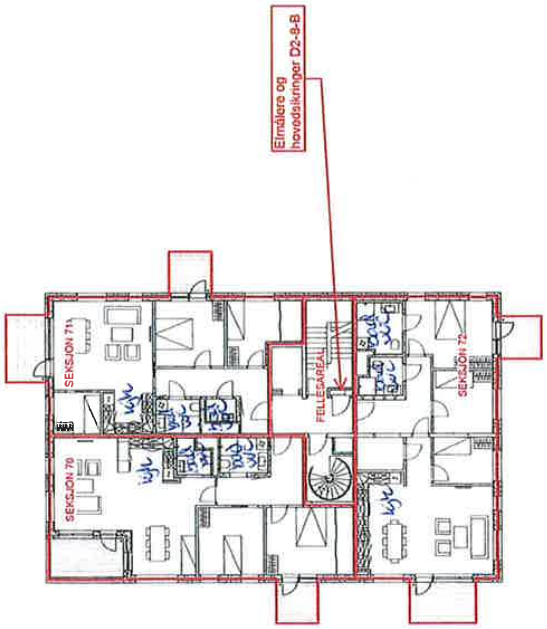

VEDLEGG 13 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Elmålere og hovedsikringer D2-4-B
Elmålere og hovedsikringer D2-4-A
SEKSJON 55
SEKSJON 54
SEKSJON 57
SEKSJON 56
SEKSJON 51
SEKSJON 53
SEKSJON 52
FELLESAREAL
FELLESAREAL
Hasle Linje Bolig
105805
X_D2 Plan 04
HLB-D0-00-A-2-97-13
Detaljmarkpl
1 : 200 / A3-ark
0312019
Dyrvik Arkitekter AS
TOTALENTREPRENØR
AF Bygg Oslo
TILTAKSHAVER
Haslemann AS
124/304


VEDLEGG 14 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Elmålere og hovedsikringer D2-5-B
SEKSJON 02
SEKSJON 01
FELLESAREAL
SEKSJON 03
SEKSJON 04
SEKSJON 05
HLB-D0-00-A-2-97-14
Hasle Linje Bolig
105805
X_D2 Plan 05 og Takplan
04.07.2018
Dyrvik Arkitekter AS
AF Bygg Oslo
Haslemann AS
124/309


VEDLEGG 15 AV 28
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
124/304
Elmålere og hovedsikringer D2-6-B
FELLESAREAL
SEKSJON 65
SEKSJON 64
SEKSJON 66
SEKSJON 59
Hasle Linje Bolig
105805
X_D2 Plan 06
HLB-D0-00-A-2-97-15
Dynvik Arkitekter AS


VEDLEGG 16 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Etasjeskille og hovedbæringer D2-7-8
SEKSJON 08
SEKSJON 07
FELLESAREAL
HLB-D0-00-A-2-97-16
Hasle Linje Bolig
105805
X_02 Plan 07
Dynik Arkitekter AS
124/304

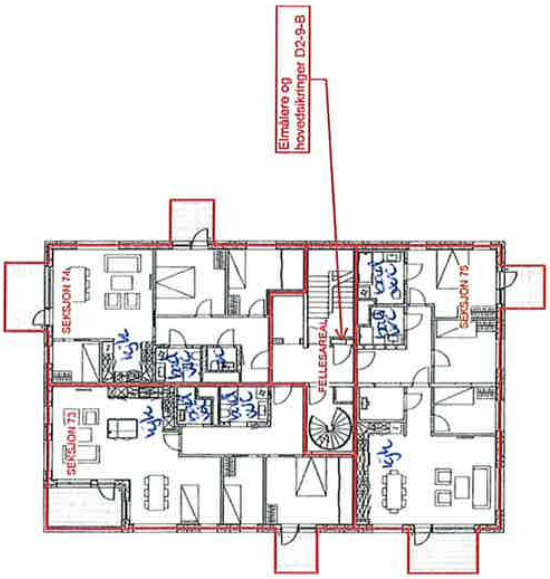
VEDLEGG 17 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Hasle Linje Bolig	105805	X_D2 Plan 08	HLB-D0-00-A-2-97-17

124/304

VEDLEGG 18 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

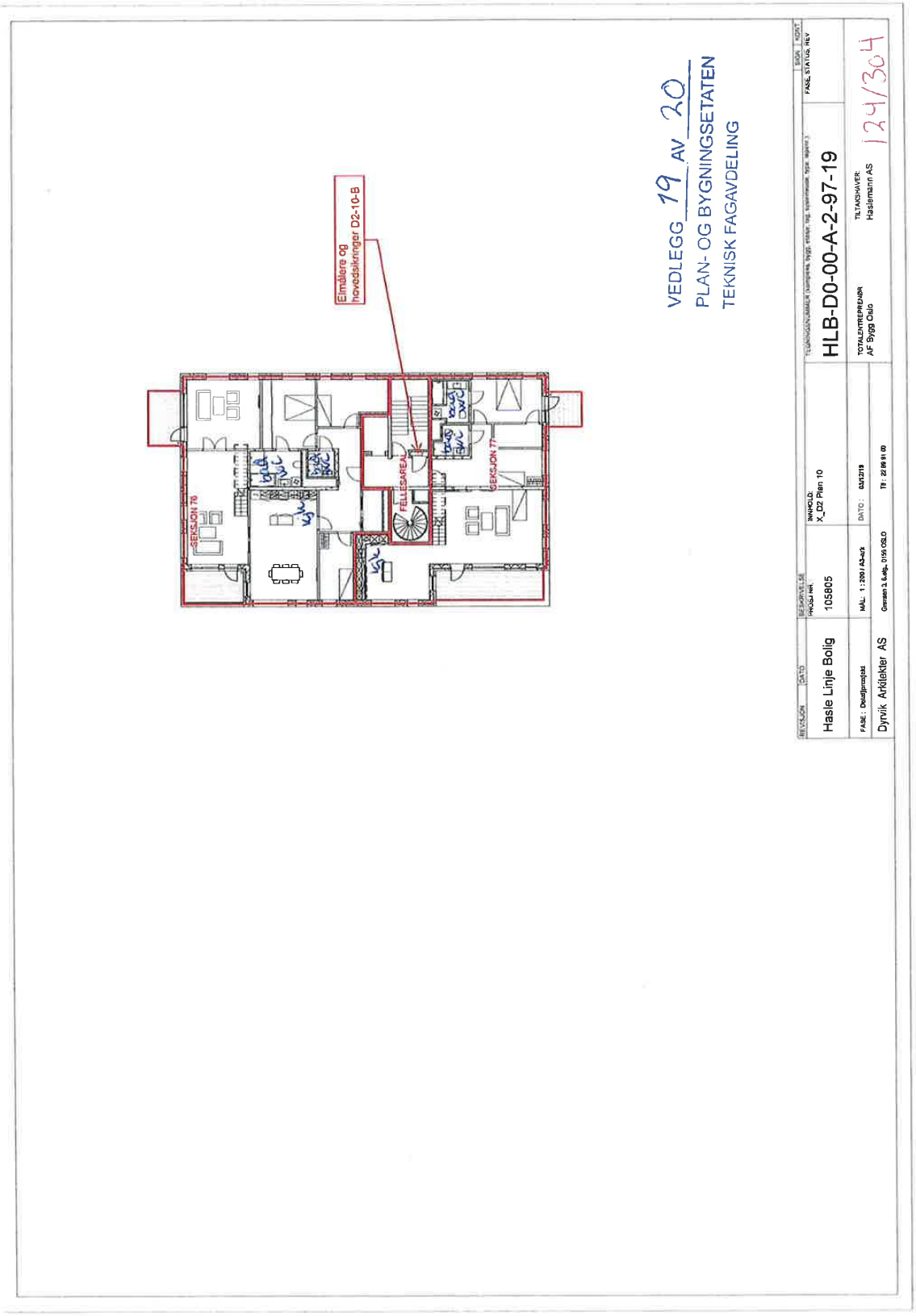


HLB-D0-00-A-2-97-18

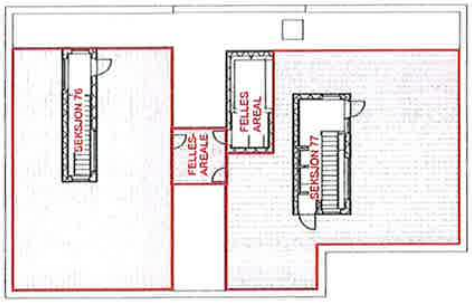
Hasle Linje Bolig

Dyrvik Arkitekter AS

124/304


VEDLEGG 19 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Elmålere og hovedsikringer D2-10-B
SEKSJON 76
FELLESAREAL
SEKSJON 77
Hasle Linje Bolig
105805
HLB-D0-00-A-2-97-19
Dyrvik Arkitekter AS
124/364

VEDLEGG 20 AV 20.
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



REVISJON	DATO	GEOREFERANSE	TEGNINGSNUMMER (bolig/gnr, bygg, etasje: leil, oppgang, type, nummer)
		PROSJEKT: Hasle Linje Bolig 105805	HLB-D0-00-A-2-97-20
		FASE: Detaljprosjekt	MÅL: 1 : 200 / A3-ark
		Dyrvik Arkitekter AS	Grensen 1 & 4 pl., 0159 OSLO
			DATO: 03/12/19
			TLF.: 22 99 91 00
			TILTAKSHAVER: Hasle-Linje AS
			TOTALENTREPRENØR: AF Bygg Oslo
			FASE: STATUS, REV:

124/304

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/ANNIKEN HØIBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0561/23
Vår referanse: 3292201/22376090
Bestilling: C3 2023-09-13 (6) 100

Dato
13.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
592036	200	24.5.2019	BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	124	236	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

Doknr: 592036 Tinglyst: 24.05.2019
STATENS KARTVERK

Saksnr.:201816655-3

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR:
124/236, 237, 245, 246, 247, 255, 256, 266, 277, 278, 285, 286, 304, 305

1. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 124 bnr. 304 skal ha bruksrett til 64 plasser til biloppstilling i garasjeanlegg på gnr. 124 bnr. 266.

   Gnr. 124 bnr. 305 skal ha bruksrett til 50 plasser til biloppstilling i garasjeanlegg på gnr. 124 bnr. 266.

2. SYKKELPLASSER:
   Gnr. 124 bnr. 304 skal ha bruksrett til 97 plasser på gnr. 124 bnr. 266.

   Gnr. 124 bnr. 305 skal ha bruksrett til 104 plasser på gnr. 124 bnr. 266.

3. FELLESAREAL:
   Gnr. 124 bnr. 236 skal være til felles bruk for gnr. 124 bnr. 237, gnr. 124 bnr. 255, gnr. 124 bnr. 256, gnr. 124 bnr. 277, gnr. 124 bnr. 278, gnr. 124 bnr. 285, gnr. 124 bnr. 286, gnr. 124 bnr. 304 og gnr. 124 bnr. 305.

4. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 124 bnr. 304 og gnr. 124 bnr. 305 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 124 bnr. 236 for reparasjon og vedlikehold av bygninger.

   Gnr. 124 bnr. 266, gnr. 124 bnr. 304 og gnr. 124 bnr. 305 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg.

5. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 124 bnr. 304 og gnr. 124 bnr. 305 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann med nødvendige kummer gjennom gnr. 124 bnr. 236, gnr. 124 bnr. 245, gnr. 124 bnr. 246 og gnr. 124 bnr. 266 (grunneiere) fra offentlige ledninger på gnr. 124 bnr. 246 (grunneier) frem til eiendommene.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

6. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 124 bnr. 304 og gnr. 124 bnr. 305 (ledningseiere) anlegger / har liggende felles stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 124 bnr. 236, gnr. 124 bnr. 237 og gnr. 124 bnr. 247 fra hovedledninger på gnr. 124 bnr. 247.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: 21.05.2019

Side 2 av 2

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
124	**236, 237, 245, 246, 247, 266, 304, 305**

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

Underskrifter:

For eiend. 124/236, 304, 305:

Sted	Dato		Hasle Utvikling Bolig AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
Oslo	19/3/19	Eirin Thrane	Otto Chr. Gnoth	

For eiend. 124/237:

Sted	Dato		Hasle Tomt 3 AS Hjemmelshaver	Org.nr 9 siffer
Oslo	26/3/19	Cato Dehli Lauritzen	Espen T. Jørgensen HMT Full Makt	915 880 143

For eiend. 124/237:

Sted	Dato		Krydderhagen E0 borettslag Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
Oslo	19/3/19	Eirin Thrane	Rune Kjeldstad	

For eiend. 124/245, 246:

Sted	Dato		Hasle Linje 5 AS Hjemmelshaver	Org nr 9 siffer
Oslo	19/3/19	Eirin Thrane	Otto Chr. Gnoth	

For eiend. 124/246:

Sted	Dato		Hasle Linje 7 AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
Oslo	19/3/19	Eirin Thrane og	Terje Ekhaugen	

For eiend. 124/247:

Sted	Dato		Hasle Linje Infrastruktur AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
Oslo	19/3/19	Eirin Thrane	Otto Chr. Gnoth	

For eiend. 124/266:

Sted	Dato		Krydderhagen Garasje AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
Oslo	19/3/19	Eirin Thrane og	Terje Ekhaugen	

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: 21.05.2019

Oslo

S-4597

HASLEVANGEN 16 -18 M.FL. Detaljregulering for gnr. 124 bnr. 26 m.fl.

Vedtaksdato: 24.08.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200714277

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200714277

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HASLEVANGEN 16 – 18 MED FLERE – GNR. 124 BNR. 26 MED FLERE

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-200714277-1A, datert 09.08.2010 og revidert 27.06.2011.

§ 2. Arealformål og hensynssoner

Området nivå 1 reguleres til:
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Gangareal (undergang under jernbane)

Området nivå 2 reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse - B, B1
- Kombinert bebyggelse og anlegg - forretning / institusjon (kultur) / forsamlingslokale / kontor / bevertning -K1, K10
- Kombinert bebyggelse og anlegg - forretning / undervisning / institusjon (kultur) / forsamlingslokale / annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse) / kontor / hotell / bevertning - K2 -K5
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / barnehage / institusjon (kultur) / kontor /industri - K6
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / institusjon (kultur)/ kontor / idrettsanlegg - K7
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / barnehage - K8
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / kontor / industri - K9
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / forretning / undervisning / institusjon (kultur) / forsamlingslokale / annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse) / kontor / hotell / bevertning / industri - K11
- Kombinert bebyggelse og anlegg - institusjon (kultur) / bevertning / øvrige kommunaltekniske anlegg (varmesentral) - K12
- Kombinert bebyggelse og anlegg – forretning /kontor - FK

Bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg - (Felt K3 over veg) - BS

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg, fortau, torg, gangveg, gangareal, annen veggrunn - grøntareal
- Trasè for jernbane

Grønnstruktur:
- Park - G1, G2

Hensynssoner:
- Infrastruktur sone - rekkefølgekrav infrastruktur - H430
- Sone med angitte særlige hensyn – hensyn grønnstruktur - H540
- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø - H570 1-2

Midlertidig anleggsområde

Området nivå 3 reguleres til:
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Gangareal (gangbro over jernbane og kjøreveg)

§ 3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Områder som inngår som tillegg til tilstøtende eiendom, feltene B
Boligregulerte arealer langs Haslevangen gis samme regulering som tilstøtende eiendommer.

3.2 Fellesbestemmelser
Utnyttelse
Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m^2 per plass. Bruksareal (BRA) regnes av bebyggelse både over og under terreng, med unntak av arealer for parkering av biler og sykler, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn nærmere angitt for det enkelte felt. Glassgårder skal regnes med sitt faktiske areal, uten tillegg for tenkte plan.

Det tillates maks 25.000m^2 forretning for plasskrevende varer (bilforretninger) for planområdet samlet i Felt

K1, K2, K3, K4, K5 og FK. BRA inkluderer biloppstillingsplasser, utstillingsarealer, kontor, verksted, lager, servicearealer og fellesarealer i tilknytning til forretningsvirksomheten. Tekniske rom og varemottak medregnes ikke. Av ovenstående maks BRA skal 5.000m^2 BRA i felt FK, K1, K2 og K3 samlet benyttes til lagerareal under terreng tilknyttet virksomhetene, jf. § 3.3.

Det tillates i tillegg maks 4.000m^2 BRA forretning for planområdet samlet i Felt K11 (Hovedbygg) og Felt K1, K2, K4 og K10. For søknad som inneholder generelle forretninger og plasskrevende varer skal det også redegjøres for forretningsareal i forhold til regulert forretningsareal for hele planområdet. Innenfor formål industri tillates lett industri og/ eller håndverksbedrifter. Det tillates ikke bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområde, ved støy, andre forurensninger eller trafikk. Det tillates kun lager i tilknytning til næringsvirksomhetene.

Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense / regulert høyde og maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Parkeringskjellere skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense. Transparente sikkerhetsgjerder på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke med til høyden. Der hvor det ikke er vist byggegrenser er den sammenfallende med formålsgrensen. Nødvendige tekniske rom, trapper og heiser kan føres inntil 3 meter over maksimal gesimshøyde. Utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor byggegrenser.

Utforming
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være samhørende material- og volumoppbygging innenfor det enkelte felt. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og øst. Alle leiligheter skal ha stille side, unntaksvis gul sone mot Frydenbergveien / Peter Møllers vei. Det tillates ikke svalganger. Ubebygde areal som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær. Uterom mellom boligbygg skal i tillegg opparbeides og tilrettelegges for lek for barn og felles møteplass for beboerne. Utendørs lagring tillates ikke.

Krav til uteoppholdsareal
Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Det skal settes av uteoppholdsareal for boliger på minimum 20 % av boligenes BRA. I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, grøntarealer, takterrasser, balkonger og terrasser. Hoveddelen, minst 75 % skal være på terreng. Barnehagenes uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.

Leilighetsfordeling
Det tillates ikke boliger under 40 m^2. Maksimum 20 % av leilighetene i det enkelte felt skal ha et bruksareal på 40-50 m^2 BRA, minimum 30 % skal ha et bruksareal på 50-80m^2 BRA og minimum 50 % skal ha et bruksareal på mer enn 80m^2 BRA.

3.3 De enkelte felt
Felt K1 / FK:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 94,0. Tillatt samlet bruksareal skal ikke overstige 16.500 m^2 BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5. I felt K1 kan bygges inntil 1.000m^2 BRA forretning, på kote 97,5. Langs kjøreveg S2 skal opparbeides trerekke.

Felt K2:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 94,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 12.800 m^2 BRA. Det kan etableres maks 2.000m^2 BRA forretning, på kote 97,5.
Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5.
Bebyggelsen skal ha varierende høyder, slik påført reguleringskart.
Langs kjøreveg S2 skal opparbeides trerekke.

Felt K3 / BS:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant

dekke) lavere enn kote 92,0. Feltene kan bygges sammen med felt K2 under kjøreveg S4 og med maks tre fløyer over kjøreveg S4. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 23.600 m^2 BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5. Felt K3 skal oppdeles slik at det blir minimum tre markerte sprang i fasaden mot Økernveien.

Felt FK, K1, K2 og K3
I tillegg til ovenstående maks BRA tillates samlet 5000 m^2 lagerareal under terreng tilknyttet virksomhetene i feltene.

Felt K4:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 97,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 17.300 m^2 BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5. Det tillates overlyskonstruksjon med høyde inntil 3 meter over gesimshøyde. Langs kjøreveg S2 skal opparbeides trerekke.

Felt K4 og K5:
Det kan etableres gangbroer mellom feltene.

Felt K5:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 94,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 41.000m^2 BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5.

Felt K6:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 97,5. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 10.600m^2 BRA. Det tillates barnehage i 1. og 2.etasje.

Felt K7:
Eksisterende industribygg kan beholdes innenfor feltet. Ved eventuell riving skal nybygg oppføres som boliger. Tillatt bruksareal ved nybygg skal ikke overstige BRA = 10.600 m2. Bruksareal (BRA) regnes ikke av eksisterende arealer med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99.

Bruksareal (BRA) for nybygg regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn 0,5 meter under terrengets gjennomsnittshøyde rundt bygget. Boligbebyggelsen skal oppføres som frittliggende blokker.
Det tillates det etablert rampe, gangrotunde opp til gangbro.

Felt B1:
Ved riving av eksisterende industribygg, skal park G1 etableres. Bruksareal (BRA) regnes ikke av eksisterende arealer med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99. Bruksareal (BRA) for nybygg regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn 0,5 meter under terrengets gjennomsnittshøyde rundt bygget. Boligbebyggelsen skal oppføres som frittliggende blokker. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 5.300 m2.

Felt K8:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn 0,5 meter under terrengets gjennomsnittshøyde rundt bygget. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 19.000 m2 BRA.
Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende blokker og punkthus. Langs Frydenbergveien/Peter Møllers vei skal opparbeides forhage. Det tillates barnehage i 1. og 2.etasje. Før det bygges mer enn 100 boliger i feltet, skal det etableres en 4-avdelings barnehage i forbindelse med utbygging av dette feltet.

Felt K9:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 9.400m^2 BRA. Langs Frydenbergveien skal opparbeides forhage.

Felt K10:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant

dekke) lavere enn kote 97,5. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 5.700 m^2 BRA. Det skal være publikumsrettede funksjoner i 1. etasje med henvendelse mot torg.

Felt K11 Hovedbygg (jf.§ 9 Hensynssone):
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, lager og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 34.000 m^2 BRA. Ved eventuelle boliger i feltet skal det etableres uteareal på minst 20 % av boligenes BRA. Uteoppholdsarealet kan etableres på tak, i gårdsrom og på balkonger. Dersom det foreligger avtale om studentboligdrift før rammetillatelse gis, tillates leilighetsfordelingen i § 3.2 fraveket i dette feltet.

Felt K12 Fyrhus (jf. § 9 Hensynssone):
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 97,5. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 550 m^2 BRA. Fjernvarmesentral og andre tekniske rom tillates i bygget. Bygningen skal benyttes til kultur og / eller bevertning når kommunalteknisk anlegg er avviklet.

§ 4. Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

§ 5. Parkering
Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til en hver tid gjeldende norm for Oslo. For kontor skal bilparkeringen være i henhold til laveste del av tett by norm, for øvrige bruksformål midlere del av tett by norm. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Det tillates i planområdet inntil 90 parkeringsplasser på terreng. Parkeringsplasser i Haslevangen 14 (K9) kommer i tillegg.

§ 6. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for det enkelte felt. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, avkjørsler og evt. parkering på terreng, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, samt redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon og nødvendige støyreduserende tiltak. Utomhusplanen skal redegjøre for avrenning og lokal håndtering av overvann. Utomhusplanen skal vise tilhørende gangareal, kjøreveg og gangveg med bredde og utforming. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis for det enkelte felt.

§ 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
7.1 Offentlige samferdselsanlegg
Felt S14 skal være offentlig. Innen avsatt gangareal skal opparbeides undergang som del av offentlig gangvei med minimum 3 meter bredde og 3 meter fri høyde.
Samferdselsanlegg som ikke har feltbetegnelser skal være offentlige.

7.2 Private samferdselsanlegg
Alle private veger, fortau, torg og gangareal skal være allment tilgjengelige.
Felt S1 skal være kjøreveg felles for felt K6, K7, K8 og B1.
Felt S2 skal være kjøreveg felles for felt K1, K2, K4, K6, K10, K11 og K12. Det tillates inntil 33 bilparkeringsplasser langs veien.
Felt S3 skal være kjøreveg felles for felt FK, K1, K2, K3, K4 og K5. Det skal etableres gangforbindelse til gangareal S11.
Felt S4 skal være kjøreveg felles for felt FK, K1, K2 og K3. Det tillates inntil 35 bilparkeringsplasser. Areal som ikke benyttes til kjøreareal og parkering skal opparbeides parkmessig.
Felt S5 skal være torg felles for alle bebyggelsesfeltene i planområdet. På torget kan anlegges fontene, isbane (kunstis) eller tilsvarende. Det tillates etablert areal for uteservering.
Felt S6 langs Alnabanen skal være gangareal felles for felt K4, K5, K6, K7 og K8. Gangarealet skal opparbeides med 3meter asfaltert bredde. Annen veggrunn mellom kjørevei S1 og gangvei skal tilsås og beplantes med trerekke.
Felt S7 skal være gangareal felles for felt K7 og G1. Gangarealet skal opparbeides i 3meter bredde. Trasé gjennom park G1 og traseen rundt eks. Bygg 20, kan justeres i forhold til landskapsplan for parken.
Felt S9 skal være gangareal felles for K6, K7 og K11.
Felt S10 skal være gangareal felles for felt K1 og K2.
Felt S11 skal være gangareal felles for felt K4 og K12. Det tillates mindre areal for uteservering.

Felt S12 skal være fortau felles for felt FK, K1, K2 og K3.
Felt S13 skal være gangareal felles for gnr.124 bnr.118, 25, 26 og gnr.126 bnr.72, 79. I feltet skal opparbeides gangbro over Alnabanen og kjøreveg.
Felt S15 annen veggrunn langs Haslevangen skal være privat. I annen veggrunn skal det plantes trerekke / eksisterende allé opprettholdes og suppleres med nyplanting. Det tillates ikke gjerde mot Haslevangen.
Felt S16 annen veggrunn langs jernbane, skal være felles for felt K4, K5, K6, K7 og K8. Annen veggrunn skal tilsås og beplantes. Det skal etableres sikringsgjerde og ev. nødvendig støyskjerm i feltet.

§ 8. Grønnstruktur

8.1 Privat grønnstruktur
Felt G1 og G2 skal være park felles for alle bebyggelsesfeltene i planområdet. Parken skal være allment tilgjengelig. Parken skal opparbeides etter landskapsplan, kfr. § 8.2.
Felt G1: Det skal etableres gangforbindelse gjennom parken fra gangareal S7 til torg og fra park G2 til torg. Det kan anlegges fontene, isbane (kunstis), amfi, areal for store barns lek med for eksempel klatrevegg, skaterampe, ballbane eller tilsvarende. Det tillates etablert areal for uteservering i sørøstre del av parken. Under parken kan eksisterende kjeller per 01.08.2010 opprettholdes så fremt dette ikke er til hinder for parkens bruksverdi og trevegetasjon. Felt G2: Det skal etableres gangforbindelse gjennom parken til Frydenbergveien. Det kan etableres areal for store barns lek med for eksempel klatrevegg, skaterampe, ballbane eller tilsvarende.

8.2 Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for Grønnstruktur – park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200 / 1:500. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag, forstøtningsmurer, trapper m.v. Planen skal også vise gammelt og nytt terreng samt håndtering av overvann. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Park G1 og G2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for feltene K7, K8, K11 og B1 jfr. rekkefølgebestemmelser.

§ 9. Hensynssoner

9.0 Rekkefølgekrav infrastruktur H430
Se rekkefølgebestemmelse § 12.

9.1 Hensyn grønnstruktur (trær vest i Haslevangen) H540
Eksisterende trær skal bevares. Trærne skal tas særskilt hensyn til ved anlegg av fortau. Ved større skade eller tap skal treet erstattes med nytt løvtre.

9.2 Bevaring kulturmiljø (hovedbygg og fyrhus) H570_1-2
Eksisterende bygninger som avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet.
Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.
Bygningene tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Det opprinnelige eller karakteristiske eksteriøruttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

K11: Hovedbygget tillates innvendig ombygget med endring av de fire eksisterende lysgårdene inkl. tilhørende innvendige fasader. Det tillates symmetrisk forlengelse av den eksisterende, inntrukne 4. etasjen. Det tillates for øvrig ikke høyere gesims / mønehøyde enn dagens situasjon. Det tillates takterrasse med transparent rekkverk tilbaketrukket fra fasade. Det tillates glassfelt i 1.etasje i alle fasader. I fasade nordvest tillates større vindusfelt. For øvrig kan nye lysåpninger i fasader tillates forutsatt at dette ikke svekker byggets verneverdi.

§ 10. Midlertidig anleggsområde

Anleggsområdene langs Økernveien tillates midlertidig brukt til anleggsområde for gjennomføring av veianlegget iht. Vedtak om små reguleringsendringer av 27.01.2010 (S-4314). Når veianlegget er ferdigstilt trer permanent regulering på de aktuelle områdene i kraft.

§ 11. Miljøfaglige forhold

11.1 Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduserende tiltak iverksettes. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

11.2 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

11.3 Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kapittel 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget: De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er bedre enn fjernvarme.

§ 12. Rekkefølgebestemmelser

12.1
Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor Hensynssone H430 skal T-banetrasé Lørensvingen være gjennomført eller sikret gjennomført teknisk, gjennom avtale. Prosjektering og utbygging i sone H430 skal koordineres med planlegging og utbygging av T-banetraséen, og utbyggingen skal gjennomføres slik at T-banetraséen kan fremføres senere dersom bebyggelsen kommer først. Før det gis rammetillatelse for nybygg i felt K8 og B1 skal det foreligge en avtale som sikrer nødvendig areal for midlertidig riggområde (minimum 2,0daa) til fremføring av T-banetrasé Lørensvingen. Før det gis rammetillatelse for nybygg i felt K1, FK, K10, K2 og K3 skal det foreligge en avtale som sikrer nødvendig areal for midlertidig riggområde (minimum 2,8 daa) til fremføring av T-banetrasé Lørensvingen.

12.2
Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K4 og K5 skal følgende være opparbeidet
- Økernveien langs feltet med tilliggende gangvei, samt rundkjøring R7, iht. regulering og byggeplan.
- Gangveg langs feltet ved Alnabanen samt undergang under Alnabanen S-14, iht regulering og byggeplan.
- Gangareal rundt felt K12 (Fyrhuset) med forbindelse til lavere nivå ved kjørevei.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1, K2, K3 og FK skal følgende være opparbeidet
- Økernveien mellom Hasleveien og rundkjøring R7 med tilliggende gangvei /fortau, samt rundkjøringen R7, iht. regulering og byggeplan.
- Kjørevei med fortau fra rundkjøring R7, mellom feltene og med snuplass.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1 og K2 skal i tillegg være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Kjørevei med gangareal fra Haslevangen til og langs feltene og langs felt K4.
- Annen veggrunn langs feltet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K10 skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Annen veggrunn langs feltet.
- Torg mellom felt K10 og felt K11 (Hovedbygget).

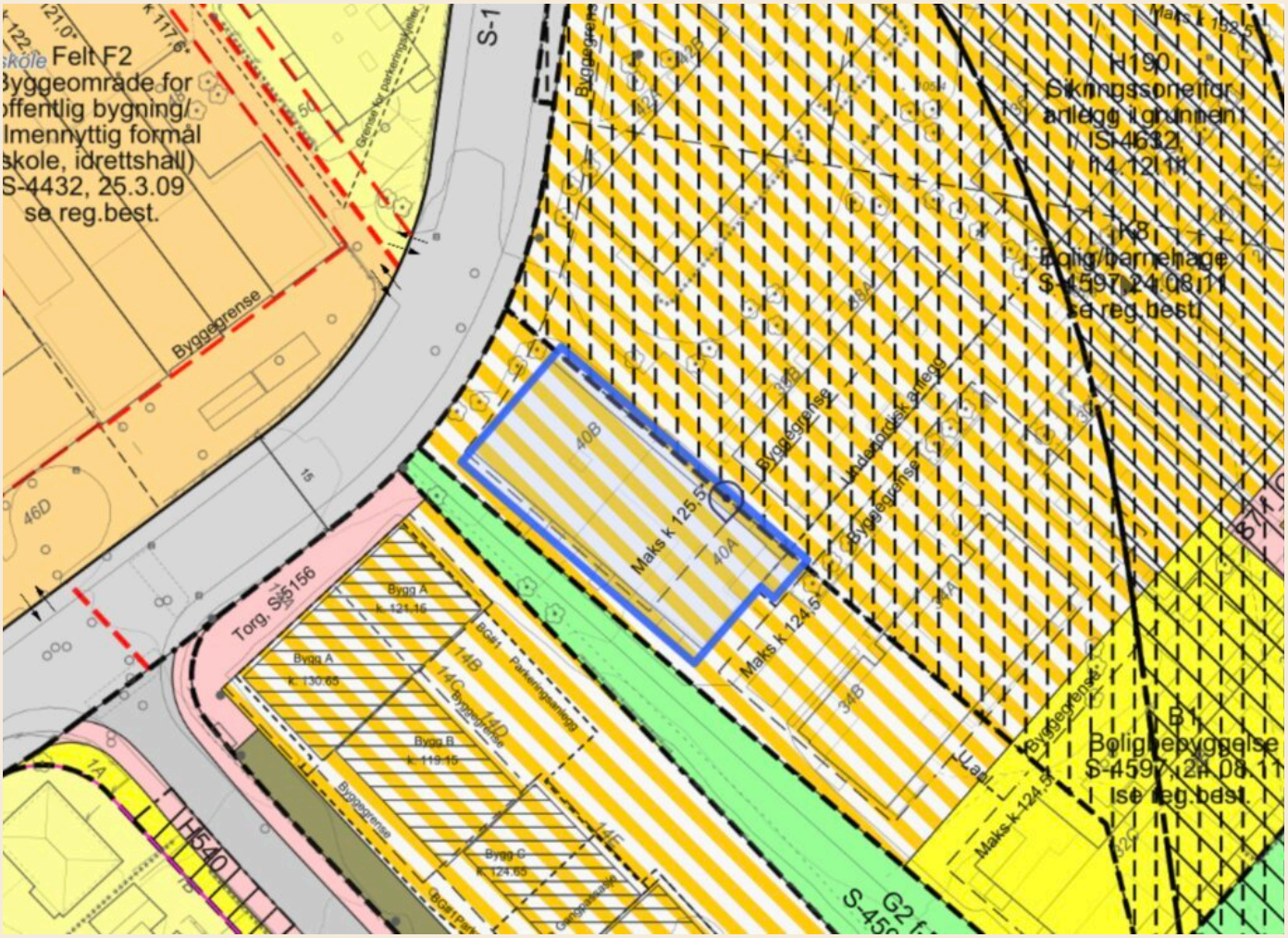
Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt K9 skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan.
- Annen veggrunn langs feltet.

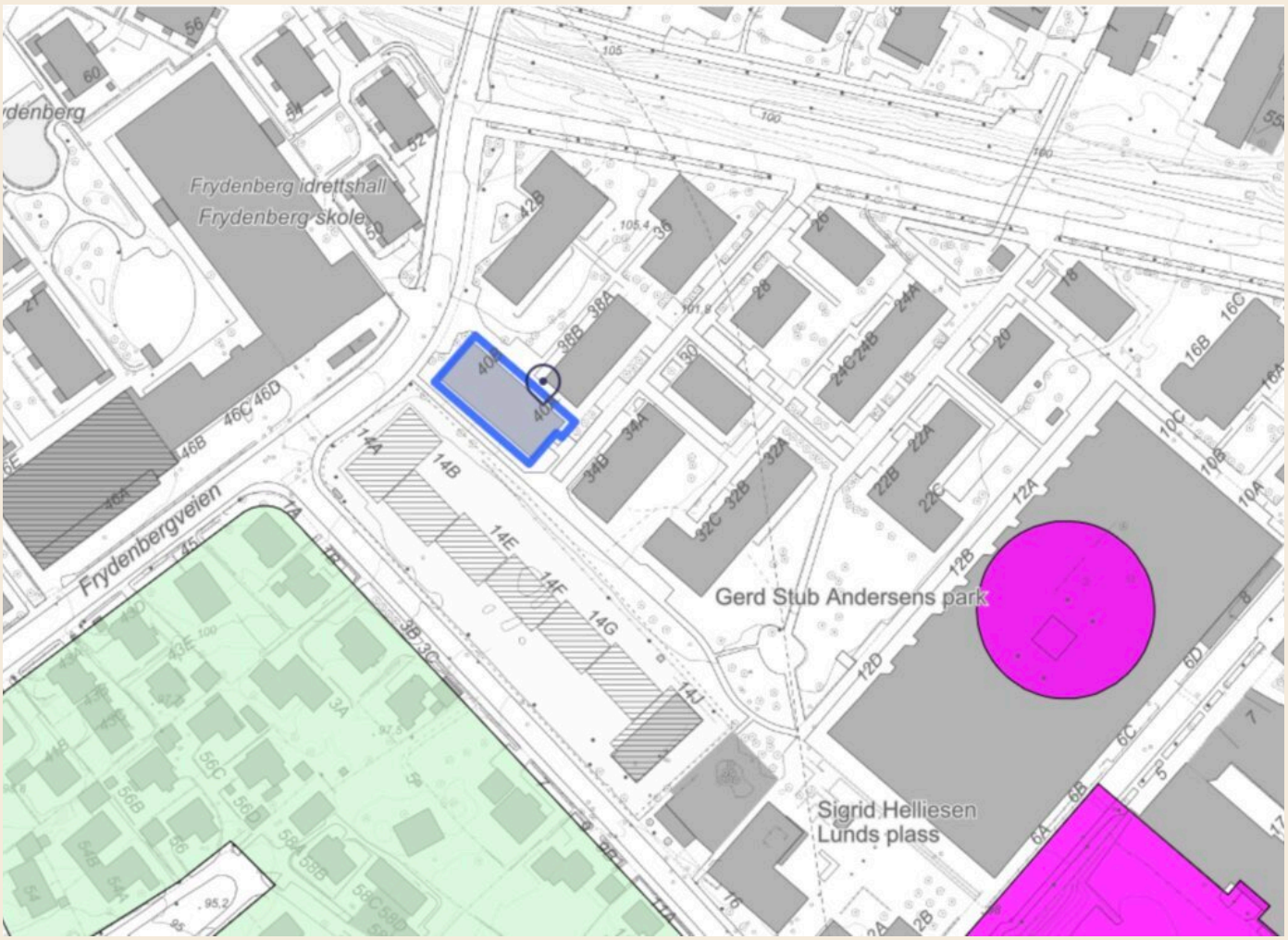
Før det gis midlertidig brukstillatelse for hovedombygging / bruksendring i felt K11 (Hovedbygg) skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Torg mellom felt K11 og felt K10.
- Kjørevei med gangareal fra Haslevangen til og langs feltet og langs felt K4.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K6 skal følgende være opparbeidet
- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Kjørevei med gangareal fra Haslevangen til og langs feltet.
- Gangareal mellom feltet og felt K11 Hovedbygget.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K8 og B1 skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan
- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Grønnstruktur – park felt G1.
- Grønnstruktur – park felt G2.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg / hovedombygging / bruksendring i felt K7 skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan
- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangbro over Alnabanen og gangareal fra bro og gjennom park.
- Gangareal mellom felt K7 og K11.
- Grønnstruktur – park felt G1.


Felt F2
Byggeområde for
offentlig bygning/
almennyttig formål
skole, idrettshall)
S-4432, 25.3.09
se reg.best.
Byggegrense
Torg, SG156
H540
S-1
H190
Sikringssone for
anlegg i grunnen
iSi-4632,
14.12.11
IK8
Bolig/barnehage
S-4597, 24.08.11
se reg.best.
B1
Boligbebyggelse
S-4597, 24.08.11
se reg.best.
Maks k 125.5
Maks k 124.5
Maks k 124.5
Bygg A
k 131.15
Bygg A
k 130.65
Bygg B
k 119.15
Bygg C
k 124.65
Parkeringsanlegg
Underordnet anlegg
Gangveg/sykkelveg
Grense for parkeringsområde


Frydenberg idrettshall
Frydenberg skole
Frydenbergveien
Gerd Stub Andersens park
Sigrid Helliesen
Lunds plass

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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

Oppdragsnr: 14-0460/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bøkkerveien 40A 0579 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 304, snr 10 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tobias Due
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: