NORDVIK

Jegerveien 20D

4 soverom | 224 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Jegerveien 20D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
79	Om boligen
92	Nabolagsprofil
94	Tilstandsrapport
137	Egenerklæringsskjema
145	Andre vedlegg
228	Kontaktinfo
231	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
234	Vedlegg
235	Forbrukerinformasjon om budgivning
236	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og svært barnevennlig |Hybel med egen inngang |2 garasjeplasser |Solrik uteplass |Kort vei til T-bane og marka

Prisantydning	**18 500 000,-**
Omkostninger	**463 880,-**
Totalpris	**18 963 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 499,-**
BRA-i	**224 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En innbydende bolig over tre plan med moderne uttrykk. Hybel med 2 soverom, 2 garasjeplasser, 3 soverom, bad og wc, samt solrik uteplass. Rolig og barnevennlig område!

- Oppgradert i perioden 2023 til 2025
- Hybel på 39 kvm med egen inngang
- Hybel tidligere utleid for kr 18.500,- per måned. Dekker ca 3,4M i lån. Se pkt. Diverse i salgsopg.
- To plasser i oppvarmet garasjeanlegg
- Oppvarmet oppkjørsel, trapper m.m.
- Direkte, tørrskodd adkomst fra garasjen
- Peisovn, gulvvarme og balansert ventilasjon
- Kort vei til T-bane, marka, Hemingbanen, skoler og aktivitetstilbud
- Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, vedlikehold, snøbrøyting, TV, internett, bygningsforsikring, øvrig felles forsikring og strøm til fellesarealer (reduseres i 2027)

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 109 kvm

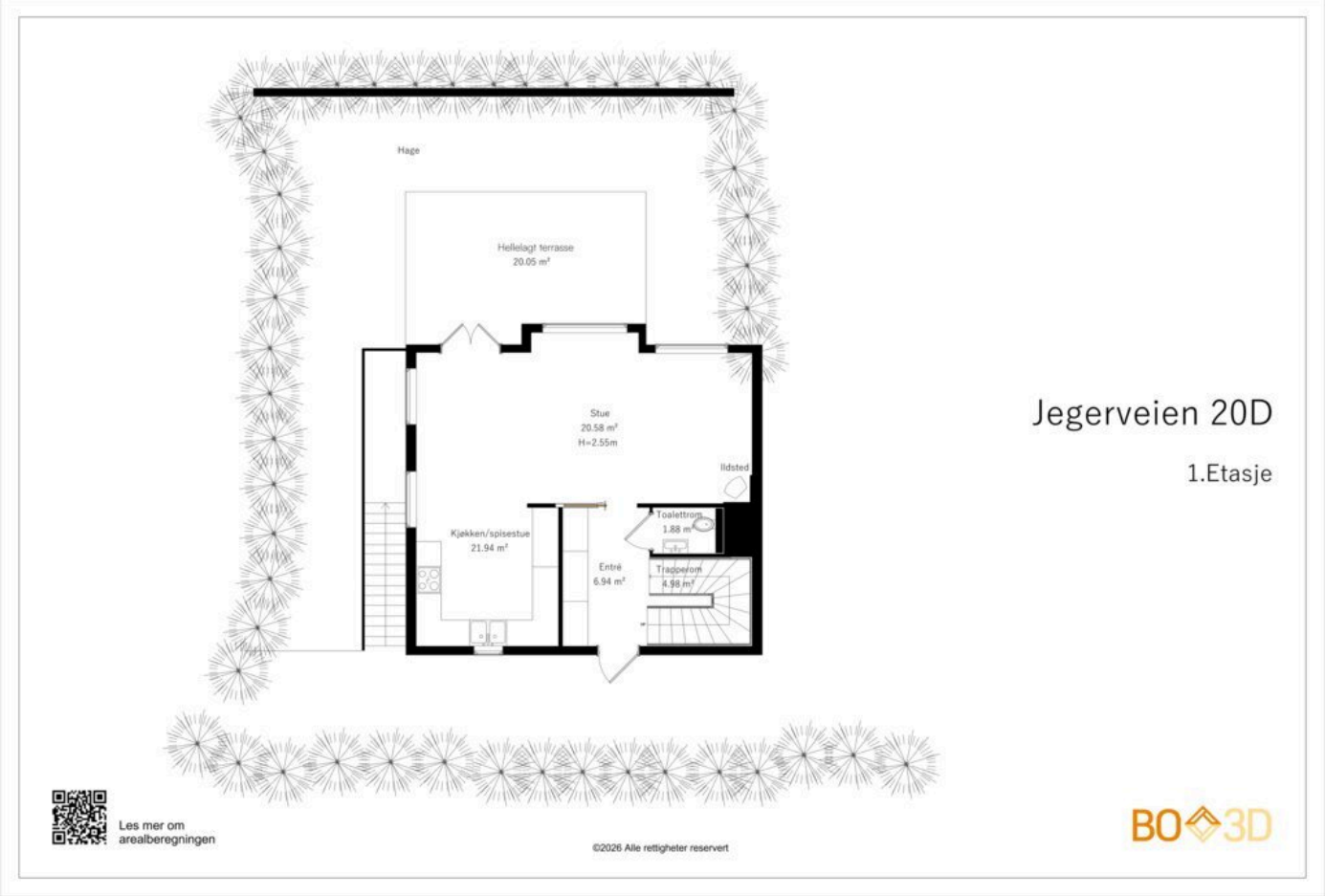




1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

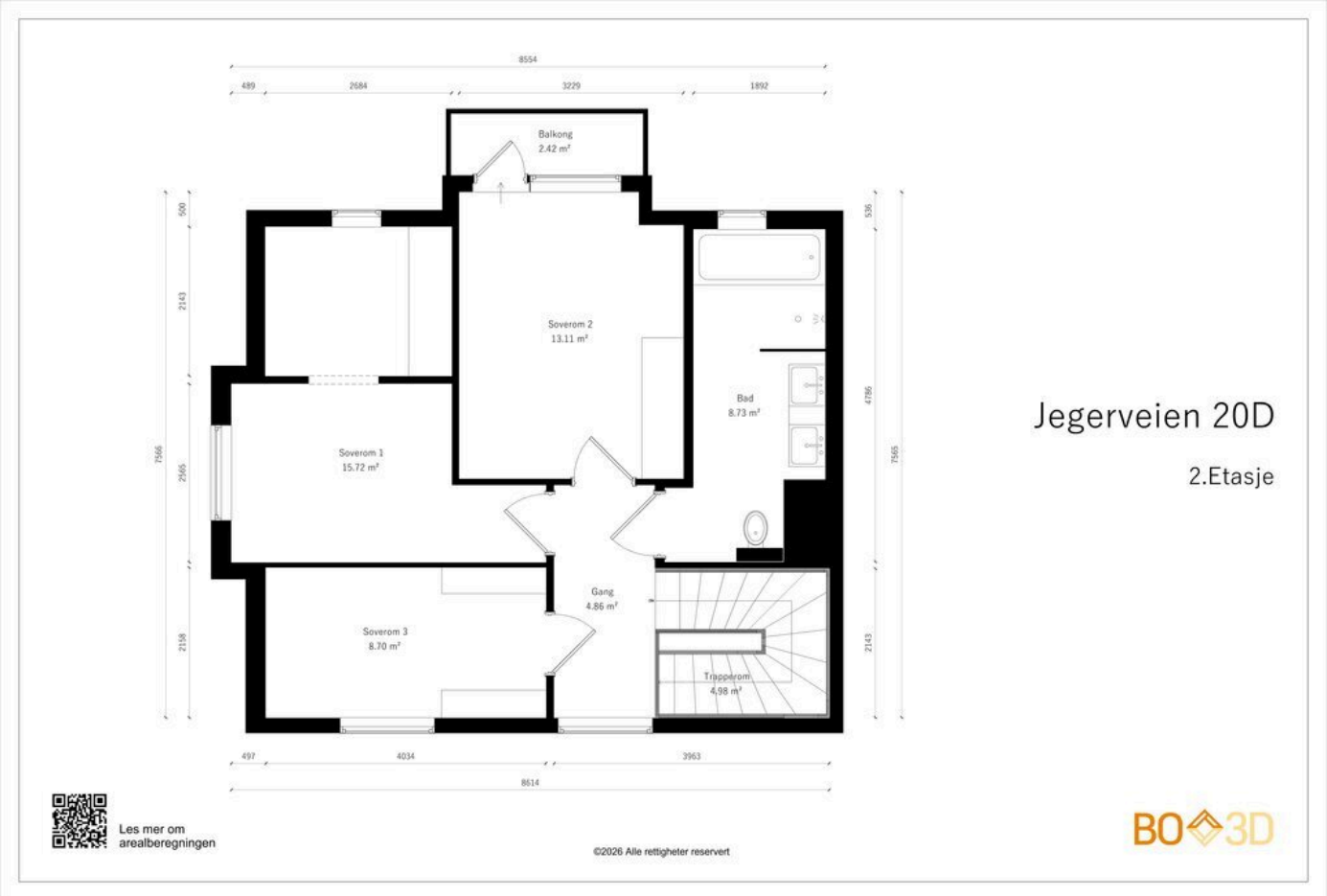
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm
































































































SAMSUNG
Heatpump
TECHNOLOGY
SAMSUNG










SAMSUNG












FL
4099


20B-J

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0054/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jegerveien 20D, 0777 OSLO
Gnr 41, bnr 1337, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mads Tefre Rydholt
Madeleine Tefre Rydholt

Kjøpesum og omkostninger
18 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
462 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
463 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
483 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 963 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 983 580,- (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
2014

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 224 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 227 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 106 kvm. Trapperom, vaskerom, teknisk rom/bod og bod. Bod innredet og delt opp som entré, kjellerstue og trimrom. Stue/kjøkken, 2 soverom (et av soverommene er byggemeldt som alkove) og bad i hybel
BRA-e: 3 kvm. Bod (ved parkering)
Total BRA: 109 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, toalettrom, stue/kjøkken
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 20 kvm. Markterrasse

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Trapperom, bad og tre soverom
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bod ved parkeringsplass i kjeller på 2,8 kvm.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Brae er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Ikke målbare arealer:

Uinnredet loft: Gulvareal 1 kvm

Solforhold
Fra 08:00 til 20:00

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder følgende:
2. etasje: Trapperom, bad og tre soverom
1. etasje: Entré, toalettrom, stue/kjøkken
Kjeller: Trapperom, vaskerom, teknisk rom/bod og bod. Bod innredet og delt opp som entré, kjellerstue og trimrom. Stue/kjøkken, 2 soverom og bad i hybel

Det medfølger i tillegg en bod som ligger i tilknytning til garasjeplassene.

Standard
Entré:
Entréen gir et svært godt førsteinntrykk og setter tonen for boligens gjennomgående standard. Gulvet er belagt med 1-stavs parkett og veggflatene er malt i en lys og delikat fargetone. Varmefolie i gulv er gjennomgående i hele 1. etasje, samt entre og tv stue i underetasjen. På wc er det varmekabler. Entreen har en praktisk, plassbygget garderobeløsning med takhøye skap, skuffer og sittebenk, som gir gode oppbevaringsmuligheter i hverdagen. Boligen er for øvrig oppgradert med gjennomtenkte interiørgrep og flere plassbygde løsninger som utnytter arealene på en funksjonell og elegant måte. Fra entreen er det trapp til boligens øvrige etasjer. I 2024 ble det lagt teppe i trapp gjennom alle etasjer av fagfolk, noe som tilfører boligen et lunt og gjennomført preg.

Entré i kjelleretasje med 1-stavs parkett, varmefolie i gulv og veggflater malt i duse fargetoner. Klassisk, bred belistning, plassbygde garderobeløsninger og dører med glassfelt gir interiøret et elegant og gjennomført preg. Herfra er det adkomst til blant annet hybel, samt direkte og tørrskodd forbindelse til garasjeanlegget, hvor boligen disponerer to garasjeplasser og bod. En gjennomtenkt løsning som forenkler hverdagen – enten du kommer hjem med handleposer, bagasje eller pakker til helgetur. Entreen er på opprinnelige byggetegninger godkjent som bod. Det er ikke søkt bruksendret.

Stue:
Innbydende stue med åpen og naturlig tilknytning til spisestue og kjøkken. Store vindusflater mot hagen slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lys og behagelig romfølelse. Stuen har downlightsbelysning, 1-stavs parkett på gulv og lysmalte veggflater som danner en tidløs base for ulike interiørstiler. En effektiv peisovn bidrar både som et hyggelig samlingspunkt og som en god varmekilde på kjøligere dager. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, noe som sikrer et godt inneklima.

Stuen er romslig og byr på flere naturlige soner, med god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrige møbleringsløsninger. Dette gir stor fleksibilitet og gjør det enkelt å tilpasse rommet etter egne behov og ønsker. Boligen er gjennomgående oppgradert i perioden 2023–2025 og fremstår med en moderne og helhetlig standard. Det er utført omfattende innvendige arbeider med oppgraderte overflater, nytt kjøkken, moderniserte elektroinstallasjoner samt oppgraderte tekniske løsninger som bidrar til økt komfort og funksjonalitet. Plejd anlegg med styring av lys via app. Profesjonelt utførte malerarbeider og tapetsering i nyere tid, bidrar til et gjennomgående, moderne og helhetlig uttrykk.

Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvendt markterrasse på ca. 20 kvm med videre adkomst til hage. Terrassen er utstyrt med belysning og markise, og har god plass til utemøbler, solsenger og grill. Hagen er flat, lettstelt og barnevennlig, med gode solforhold og flere lune soner med lite innsyn. Uteområdene utgjør en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret, og egner seg perfekt til sosiale sammenkomster, lek og avslapning.

I kjelleretasjen finner man et romslig rom, i dag benyttet som tv-stue. Rommet har 1-stavs parkett, malte veggflater og downlights i himling. Varmefolie i gulv sikrer god komfort. Plassbygde innredninger og god plass for romslig sofagruppe. Det gjøres oppmerksom på at rommet på opprinnelige byggetegninger er godkjent som bod. Dette rommet, entré og det som i dag blir benyttet som trimrom er ikke er godkjent for varig opphold, og det er heller ikke søkt bruksendret (ingen lysinnslipp i rommet).

Kjelleretasjen er betydelig oppgradert av fagfolk med blant annet fornyelse av gulv, vegger og tak, etablering av lettvegger og dører, samt installasjon av belysning og oppvarming. Deler av arealet er også bruksendret, og det er gjort generelle forbedringer som isolering og gulvlegging, noe som gir en funksjonell og oppgradert etasje.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i egen avdeling, i fin forlengelse av spisestuen. Romslig og gjennomført, med godt lysinnslipp og en stil som harmonerer sømløst med resten av boligens interiør. Det er 1-stavs parkett på gulv med varmefolie, samt downlightsbelysning i himling. Kjøkkeninnredning fra 2023/24 med klassisk uttrykk, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum. Den tidløse utformingen er fint balansert med moderne løsninger, og gir kjøkkenet et lunt og innbydende preg. Kjøkkenet er praktisk utformet med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i takhøye skap, skuffer og åpne hyller. Over kokesonen er det pent flislagt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Det er også montert komfyrvakt og vannvakt for økt sikkerhet.

Bad og wc:
Delikat, helfliset bad i 2. etasje med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er inndelt i soner og har et tidløst, klassisk uttrykk. Badet er innredet med vegghengt toalett og en klassisk baderomsinnredning med to servanter, stort speil og gode oppbevaringsmuligheter. Badekar og dusjnisje med regnfallsdusj.

Gjestetoalett i 1. etasje med delikat og gjennomført utførelse. Gulvet er belagt med mosaikkfliser i fiskebeinsmønster, som gir et klassisk og eksklusivt uttrykk. Vegger med tapet og brystningspanel malt i harmoniske toner. Himling er malt og utstyrt med innfelte downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantinnredning. Det er elektriske varmekabler i gulv.

Vaskerom:
Vaskerom i kjelleretasje har flislagt gulv med varmekabler og malte veggflater. Rommet er innredet med vegghengt

servant og har plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Soverom:
Boligen inneholder totalt fire soverom, hvorav tre er plassert i hoveddelens 2. etasje og ett i tilhørende hybel, hvor man også har en sovealkove på 9,72 m2. Soverommene i hoveddelen har samme gjennomførte stil som resten av boligen, med pene overflater og lyse, delikate fargetoner. Det er 1-stavs parkett på gulv, lysmalte veggflater og bred belistning, samt plassbygde garderobeløsninger som gir gode oppbevaringsmuligheter. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og behagelig romfølelse. Etasjen oppleves som en rolig og privat sone, med tilknytning til bad. Ett av soverommene har et praktisk omkledningsrom, og fra hovedsoverommet er det utgang til en sydvendt balkong med gode solforhold fra ca. kl. 10 til 19 midtsommer. Fra balkongen har man flott, langstrakt utsikt mot byen og omkringliggende områder.

Hybel:
Boligen har en hybel i kjelleretasje med egen inngang. Hybelen inneholder stue/kjøkken, 2 soverom (et av soverommene er byggemeldt som sovealkove) og bad. Hybelen har et lyst og moderne interiør med 1-stavs parkett og slette, malte veggflater. Hybelen har varmekabler i gulv. Selger har leid ut hybelen for 18.500,- i mnd. + strøm og internett.

Stue og kjøkken er utformet i en åpen løsning med stort vindu som gir godt lysinnslipp og plass for spisebord. Kjøkkeninnredning fra 2023/24 med profilerte fronter og benkeplate av trelameller med nedfelt oppvaskkum og platetopp. Det er gode oppbevaringsmuligheter, blant annet i veggskap under vindu. Kjøkkenet er utstyrt med kombinert kjøle-/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin, samt komfyrvakt og vannvakt.

Badet er helfliset med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og dusjhjørne med skyvedører. Servantinnredning med benkeplate og nedfelt servant. Det er opplegg og plass for vaskemaskin.

Soverom med stort vindu og tilhørende sovealkove med garderobeløsning. Godkjent sovealkove er i dag tatt i bruk som soverom.

Det gjøres oppmerksom på at mindre stue mellom soverom og sovealkove på opprinnelige byggetegninger er godkjent som bod. Endringen er ikke omsøkt eller bruksendret.

Parkering
Boligen har tilhørende to parkeringsplasser i i felles, oppvarmet garasjeanlegg. Det er klargjort for montering av ladeboks knyttet til parkeringsplassene. Garasjeport med motordrift og fjernbetjent portåpner. Det er kjøreadkomst til oppstillingsplassen via garasjeport. I forbindelse med garasjeplassen er det en romslig, praktisk bod. Det er også gjesteparkering på felles tomt.

Oppmåling av parkeringsplasser. Vær oppmerksom på at oppgitte mål er omtrentlige, og det tas generelt forbehold om måleavvik.
Plass 1 (ved bod): Dybde 6,45m Bredde: 3,34m
Plass 2: Dybde: 5,7m Bredde: 2,85m

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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:
AIK VVS AS (2023): Div. rørleggerarbeider i forbindelse med montering av vasker og blandebatterier, etablering av vannlås, tilpasning av røropplegg og koblinger, samt tilkobling av oppvaskmaskin og vaskemaskin. Det er også utført arbeid knyttet til trykkbeholder/varmtvannstank.

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

Eventuell kommentar:
Skal foreligge i byggepapirer og søknader/ferdigattester ved oppføring av bygg til 2014

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Rælingen El-Installasjon AS og Elektro Solutions AS (2023–2025): Elektroarbeider i forbindelse med oppussing, herunder etablering av varme i gulv 1 etg og u.etg, skjult anlegg, montering av downlights (spotter), dimmere og stikkontakter, installasjon av komfyrvakt, nye kurser i sikringer og måleranlegg mm.

Elkirurgen AS (2025): Reparasjon av varmekabler i utvendig betongtrapp.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar:
Enklere El-sjekk ifm arbeider 2023

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

Eventuell kommentar:
Det er klargjort for montering garasjeanlegg

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
AIK VVS AS (2023): Rørleggerarbeider i forbindelse med montering av vasker og blandebatterier, etablering av vannlås, tilpasning av røropplegg og koblinger, samt tilkobling av oppvaskmaskin og vaskemaskin. Det er også utført arbeid knyttet til trykkbeholder/varmtvannstank.

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bruksendring kjeller til hoveddel, ferdigattest 2018. Se også punkt 9

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

Eventuell kommentar:
Rens av ventilasjonskanaler og anlegg 2024

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Eiendommen er oppgradert og vedlikeholdt de senere årene:
DeLilla AS (2023–2024): Oppussing og tilpasning av entre og innvendig bod i u.etg til TV stue, trimrom og bod. Inkludert oppgradering av gulv, vegger og tak, etablering av lettvegger, montering av dører, belysning og varme, malerarbeider, listverk mm. Arealet er bruksendret. I tillegg er det utført oppgraderinger på entre, stue, kjøkken og WC i 1ste etasje, som isolering, trinnlydsplater og gulv, med varme, flislagt gulv WC og malearbeid mm.

Aanestad AS (2025): Malerarbeider WC, kjøkken, entre og tapetsering som har bidratt til et oppdatert og helhetlig uttrykk.

Kongelf Carpet – Teppeforum/Teppelegger Nordeng (2024): Levering og montering av teppe i trapp gjennom alle etasjer, som gir et lunt og gjennomført preg. Se også punkter over rundt arbeider Elektro og Rør/Vann.

Solid Hus AS (2025): utvendig maling av hus.

Egeninnsats / ufaglært arbeid, 2023-24: Tetting av døråpning til walk-in closet på hovedsoverom. Ny døråpning til soverom 2. Montering av kjøkkenmoduler (2023–2024) Oppføring av to lettvegger i hybeldel med stendere av tre og isolert og gipset ihht anbefaling fra Norgips. Div. malerarbeid på alle overflater. Innbygging av skap og senger.

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

Eventuell kommentar:
Bygget 2014 Tek10

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)
Ja

Beskriv:
Byggherre opplyses å ha gjennomført arbeider knyttet til membran på utsatte områder i sameiet i perioden 2014–2015. I tilknytning til eksterne bodareal i underetasje er det observert sprekk i murvegg fra byggeår. I perioder med større nedbørsmengder har det vært registrert vanninntrenging av dagens eier. Sprekken er fylt fra innsiden, og etter utvendig kontroll utført av Follo Tak AS / X-Vac AS ble det avdekket en rift i membran på yttervegg som er utbedret.

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

Beskriv:
Ja, en sprekk i mur utvendig bod ref punkt 13.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar:
Hybel i kjeller

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

Oppgi type rapport og årstall:
Skademelding If 2023 ifm pkt 13.

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?
Salgsoppgave ved kjøp av bolig 2022 og nå ved salg

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

Beskriv:
Det er et godt samarbeid mellom seksjonseierne, hvor enhetene bidrar med enkel egeninnsats knyttet til trappevask og gressklipping i sesong (felles utstyr benyttes) samt årlig dugnad med individuelle oppgaver per 16 mai.

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Innvendig > Overflater (hybel):
· Det er registert mindre skader i parkett.
· Det er registert stedvis knirk i gulv.

Innvendig > Etasjeskille/gulv (2 etasje):
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
· Det er avvik i ventilasjonsløsning i enkelte rom i kjeller grunnet endring av romløsninger/bruksendringer.
· Det er avtrekksventiler i enkelte rom som skal ha tilluftsventiler i kjeller.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
· Det er registrert setning i utvendig mur for trappeløp mot grunnmur.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv:
· Det er stedvis bomlyd i flis.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken (hybel) > Avtrekk:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Kjeller > Bad (hybel) > Overflater Gulv:
· Det er registrert bomlyd i flis.

Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
· Spalte for tilluft under dørblad er for liten.
· Det er ikke registert løsning for lekkasjevarsling fra innebygget sisterne.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv:
· Det er registrert lokalt feil fall på gulv mellom innebygget sisterne og utløp fra fordelerskap, lekkasjevann ledes mot dør.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Det mangler håndløper på utvendig trapp til kjeller. (håndløper på en side)
· Bygget er opplyst utført med radonsperre, men det er ikke fremlagt dokumentasjon.
· Boligen ligger i et aktosmhetsområde for kvikkleire.
· Lysinnslipp i kjeller (stue) er under 10%.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Alt tilhørende kjøkken i 1 etasje og i hybel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner, liftgardiner, TV-er og taklamper

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Det er varmefolie i hele 1. etasje, samt entré og tv-stue i kjeller
- Elektriske varmekabler på wc, alle bad, hybel, vaskerom, teknisk rom og mellomgang i uetg
- Effektiv peisovn i stue - en god varmekilde for hele 1. etasje
- Gulvvarme i hoveddel kan styres via ELKO smart
- Balansert ventilasjon med varme, Systemair VSR500
- I tillegg er det elektrisk varmeovn (WiFi/app styring Adax wifi) på to soverom og i gang 2 etg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27 172 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 499,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, renovasjon, snømåking, kollektiv TV & Strømming grunnpakke fra Telia, felles bygningsforsikring og felles forsikring i Norsk Hussopp. Strøm til fellesarealer, løpende avtaler for sameiet, styrehonorar, samt diverse drift og vedlikehold.

Oppdeling av felleskostnadene | Per måned:

Kommunale avgifter | kr 2.234,-
Normal vedlikehold | kr 1.786,-
Forsikringer | kr 1.733,-
Strøm og nettleie (for hele tomten 2 702 m²) | kr 1.078,-
Kabel-TV / bredbånd | kr 785,-
Styrehonorar, lønn og arbeidsgiveravgift | kr 658,-
Forretningsfører, regnskap og eksterne tjenester | kr 565,-
Avsetning / budsjettert overskudd | kr 554,-
Andre kostnader | kr 106,-

FRA STYRELEDER:
Planlegger at felleskostnadene går ned fra 1.1.2027 pga:

- Vi har sagt opp avtale med 1HH (snøbrøyting på fellesparkeringsplassene som var dyr og fungerte dårlig)
- Telia blir litt billigere
- Per nå budsjetterer vi ikke med et vedlikeholdsprosjekt i 2027

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

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

- Eiendomsskatt: kr. 7848 for 2026
- Felleskostnader: kr. 9499 pr mnd.
- Alarm fra Sector Alarm: kr. 300 pr mnd.
- Innboforsikring
- Strømutgifter

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

Eiendomsskatt
Kr 7 848,- 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 5 016 801,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 595 430,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
BOLIGSAMEIET JEGERTUNET, orgnr. 913689828

Om sameiet
Sameiets navn er Boligsameiet Jegertunet. Sameiet

består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 41, bnr. 1337 i Oslo kommune, med adresse Jegerveien 20 B-J.

Sameiet fremstår som veldrevet og godt organisert, og kjennetegnes av et hyggelig og inkluderende bomiljø. Her er det et godt samarbeid mellom seksjonseierne, med beboere som tar vare på både eiendommen og fellesskapet.

Driften av sameiet er i stor grad basert på samarbeid og enkel egeninnsats, hvor beboerne blant annet bidrar med oppgaver som trappevask og gressklipping i sesong, ved bruk av felles utstyr. Det arrangeres også årlig dugnad hvor hver enhet tildeles egne oppgaver. Dette bidrar til et ryddig og velholdt ute- og fellesmiljø, samt et godt naboskap.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt følgende seksjonerte tilleggsareal:
- To anviste parkeringsplasser i garasjeanlegget
- Én eller to boder i garasjeanlegget

Felles forsikringer:
Gjensidige Forsikring
Polisenummer: 92029541

Norsk Hussopp Forsikring
Polisenummer: 4417009

Internett/TV:
Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telia.

Utdrag fra protokoll fra årsmøte 2025:
Asfalt på oppkjørselen:
Asfalten er delvis skadet etter vinteren, og bør repareres. Styret ser på ulike tiltak. Kostnadene ifm. eventuelle tiltak er ikke budsjettert, og gjennomføring av tiltakene kan derfor medføre ekstraordinære felleskostnader.

Vedlikeholdshistorikk:
2025: Malerarbeid fasade
2022: Malerarbeid fasade
2021: Malerarbeid fasade
2020: Arbeid oppganger
2018: Opplegg for infrastruktur på billading

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Boligsameiet Jegertunet har ingen lån per 01.04.2026.

Ingen fellesgjeld pr. 01.04.2026

Fellesformue
Kr 28 837,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 71 062,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 48 085,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet praktiserer årlig dugnad hvor alle enhetene bidrar med enkle vedlikeholdsoppgaver, som for eksempel feiing, plantestell og vask av garasjeport. Oppgavene fordeles etter liste fra årsmøtet, normalt avholdt i mars, og skal ferdigstilles innen 17. mai.

I tillegg organiseres trappevask på rundgang mellom beboerne, samt klipping av gress i sesong på fellesarealene nedenfor garasjen. Dette bidrar til et velholdt og trivelig bomiljø gjennom året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Hunder skal føres i bånd til/fra enhetene. Vennligst se sameiets vedtekter.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 92029541

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 702 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en solrik, idyllisk og tilbaketrukket beliggenhet med en barnevennlig og skjermet hage. Til boligen hører en hyggelig markterrasse og gode utearealer med plen og hekk som gir en privat og lun ramme, samt asfaltert adkomst ved inngangspartiet.

Hver seksjon disponerer/har eksklusiv bruksrett til anvist tomt med egne hagearealer og markterrasse tilknyttet boligen. Styreleder opplyser at denne praksisen og fordelingen har sin bakgrunn i opprinnelig salgsprospekt fra utbygger, og at arealene alltid har vært benyttet på denne måten uten innsigelser. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Sameiets tomt utgjør totalt ca. 2 702 kvm og består av fellesarealer, herunder asfalterte adkomstveier. Det er varmekabler i oppkjørselen til garasjen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en solrik og attraktiv beliggenhet i grønne og fredelige omgivelser på Gråkammen/Slemdal. Et område som på mange måter gir det beste fra to verdener. Her bor du tilbaketrukket og familievennlig, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter. Beliggenheten kombinerer en rolig atmosfære med enkel tilgang til byen, og gjør det lett å få mest mulig ut av hverdagen – både praktisk og opplevelsesmessig.

Boligen ligger i et hyggelig tunmiljø med hage og pent opparbeidede fellesarealer. Nabolaget oppleves som trygt, rolig og godt etablert, med en fin sammensetning av beboere i ulike livsfaser. Her er det en god andel barnefamilier, noe som skaper liv og aktivitet, samtidig som området fremstår stille og behagelig. Lite biltrafikk og åpne fellesområder gjør at barn kan bevege seg fritt mellom boligene, og det er generelt et inkluderende og godt naboskap hvor mange har bodd lenge – et tydelig tegn på trivsel og stabilitet. Sameiet er veldrevet og preget av beboere som tar vare på både eiendommen og fellesskapet.

Eiendommen har en luftig og skjermet beliggenhet på en høyde, med gode solforhold gjennom dagen. Her kan solen nytes fra formiddag til kveld, med sol på balkongen fra ca. kl. 10 til 19 på sommerstid, samt gode solforhold i store deler av hagen. Boligens plassering gir rikelig med naturlig lys, noe som bidrar til en lys og trivelig atmosfære både inne og ute. Eiendommen disponerer i tillegg to gode parkeringsplasser samt felles sykkelparkering i oppvarmet garasjeanlegg – en praktisk og komfortabel løsning som forenkler hverdagen gjennom hele året.

Beliggenheten er særlig attraktiv for aktive familier og friluftsinteresserte. Rett utenfor døren finner du et av Oslos beste utgangspunkt for tur og trening, med umiddelbar tilgang til Nordmarkas omfattende nettverk av stier, sykkelruter og preparerte skiløyper. Nærområdet byr på naturskjønne turmål som Vettakollen, Bånntjern, Gaustaskogen og Tryvannstua, med videre forbindelser til blant annet Sognsvann, Ullevålseter, Kikut og Sørkedalen. Om sommeren er det flotte forhold for både gåturer, løpeturer og sykkelturer i variert terreng, mens vinterstid gir nærliggende skiløyper enkel tilgang til marka uten behov for logistikk. Dette er et område som virkelig legger til rette for en aktiv livsstil året rundt.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Heming-anlegget. Et omfattende og moderne idrettsanlegg med blant annet fotballbaner, friidrettsanlegg, terrengløyper, idrettshaller for håndball og basket, samt en nyere hall med tennisbaner og trampolinefasiliteter. Dette gir et unikt tilbud for både organisert og uorganisert aktivitet. Vinterstid er det kort vei til Gressbanen som omgjøres til skøytebane, og det er kun en kort kjøretur til Holmenkollen riksanlegg og Tryvann skisenter med et bredt tilbud innen ski, klatring og helårsaktiviteter.

Hverdagen er også svært praktisk tilrettelagt. Fra boligen er det kun 3–5 minutters gange til Gråkammen T-banestasjon (Holmenkollbanen), som tar deg til Majorstuen på rundt 10–15 minutter. Dette gir en enkel og effektiv forbindelse til sentrum, samtidig som du bor skjermet og grønt. Det er kort vei til Slemdal barneskole og flere barnehager i området.

I nærområdet finner du et godt utvalg av daglige servicetilbud, med butikker, apotek og øvrige tjenester på Slemdal. Vinderen sentrum ligger også i kort avstand og tilbyr et bredere spekter av forretninger, hyggelige kaféer, bakerier, treningssenter og vinmonopol.

Samlet sett er dette en beliggenhet som kombinerer ro, trygghet og nærhet til naturen med enkel tilgang til byens fasiliteter – et ideelt utgangspunkt for et aktivt og innholdsrikt liv i Oslo.

Skoler og barnehager
Område sokner til Slemdal barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Trosteredet barnehage og Helenes barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.12.2016.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel datert 23.10.2018
Det foreligger ferdigattest for oppføring av underjordisk garasje datert 19.12.2016

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.

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

Kjeller / Hoveddel:
· Bod er omgjort til entré, kjellerstue og trimrom

Søknadspliktig endring. (lysinnslipp i rommene)

Kjeller / Hybel:
· Bod er omgjort til stue. Søknadspliktig endring.
· Soverom er etablert
· Godkjent sovealkove er i bruk som soverom

Det er foreligger ikke søknader/ferdigattester på endringer.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
- Tilknyttet offentlig vann og avløp
- Adkomstvei via offentlig vei

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående byggesaker:
Ekornveien 8 - 10 - Oppføring av tomannsbolig med underjordisk garasje - Hus A
Saksnummer: 2025/19884 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519884

Ekornveien 12 - 14 - Oppføring av tomannsbolig - Hus B
Saksnummer: 2025/19881 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519881

Ekornveien 16 - 18 - Oppføring av tomannsbolig - Hus C
Saksnummer: 2025/19880 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519880

Ekornveien 20 - 22 - Oppføring av tomannsbolig - Hus D
Saksnummer: 2025/19879 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519879

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/41/1337/3:
01.08.2013 - Dokumentnr: 640208 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:143
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1337
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2026 - Dokumentnr: 366805 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.01.2014 - Dokumentnr: 28801 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 235/1699

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

Utregning hybelinntekt fra Storebrand Bank:
19 000 000,- i boliglån med 5,2% i nominell rente og 30 års nedbetaling er 104 381,- i termin beløp.
Så det dekker ca 18% av kostnadene for lånet.

Et boliglån med samme betingelser på 3 400 000,- har kostnad 18 720,- i måneden, så leieinntektene dekker ca 3,4M.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 180 000,-
Kostnad for utsatt betaling** kr. 3 500,-
Finn.no Blink kr. 11 900,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Overtagelseshonorar kr. 3 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar (inkl. alle visninger til den er solgt) kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto: innvendig bilder av alle rom, kveldsbilder og dronebilder (faktureres direkte til kunden) kr. 7 705,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 28 400,-

Samlet skal selger betale kr. 306 088,- 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. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 10. august 2026

Ansvarlig megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Megler 2
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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).

Jegerveien 20D

Nabolaget Slemdal østre/Ris - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.)	**16 min**
587 elever, 28 klasser	1.3 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	**22 min**
419 elever, 18 klasser	1.8 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	**23 min**
371 elever, 16 klasser	1.9 km
Ris skole (8-10 kl.)	**17 min**
706 elever, 50 klasser	1.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	**4 min**
482 elever, 28 klasser	2.6 km
Blindern videregående skole	**6 min**
810 elever, 24 klasser	2.8 km
Nydalen videregående skole	**7 min**
960 elever	4.7 km

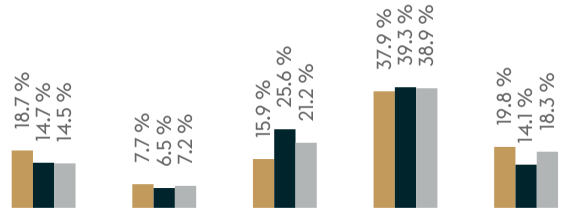
Offentlig transport

Gråkammen	**7 min**
Linje 1	0.6 km
Ris T	**10 min**
Linje 1N	0.9 km
Rikshospitalet	**19 min**
Linje 17, 18	1.6 km
Nydalen stasjon	**7 min**
Linje RE30, R31	5 km
Oslo S	**18 min**
Totalt 24 ulike linjer	9 km

Barnehager

Trosteredet barnehage (2-5 år)	**7 min**
14 barn	0.6 km
Helenes barnehage (1-5 år)	**10 min**
77 barn	0.8 km
Rishaven menighetsbarnehage (2...	**13 min**
30 barn	1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slemdal østre/Ris	2 216	956
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

⚽ Heming idrettsanlegg	8 min
⚽ Nye Heminghallen	8 min
🚴 Heming Treningssenter	10 min
🚴 Mudo Vinderen	17 min

«Nært marka, stille, hyggelige naboer, rimelig sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Jegerveien 20D , 0777 OSLO

OSLO kommune

gnr. 41, bnr. 1337, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2456 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** NP6873

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig beliggende i Jegerveien 20D. Beliggende med nærhet til barnehage, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 2014.

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomstvei via offentlig vei.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, heller og asfaltert vei til innganger.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår og fra bruksendring av hybel.

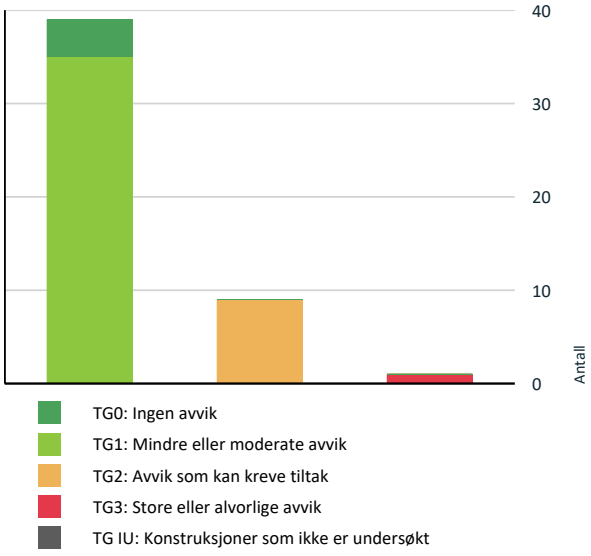
Kjeller:
Hoveddel:
Bod er omgjort til entré, kjellerstue og trimrom.
Søknadspliktig endring. (lysinnslipp i rommene)

Hybel:
Kjeller: Bod er omgjort til stue. Søknadspliktig endring.
Soverom er etablert.
Godkjent sovealkove er i bruk som soverom.

Det er foreligger ikke søknader/ferdigattester på endringer.

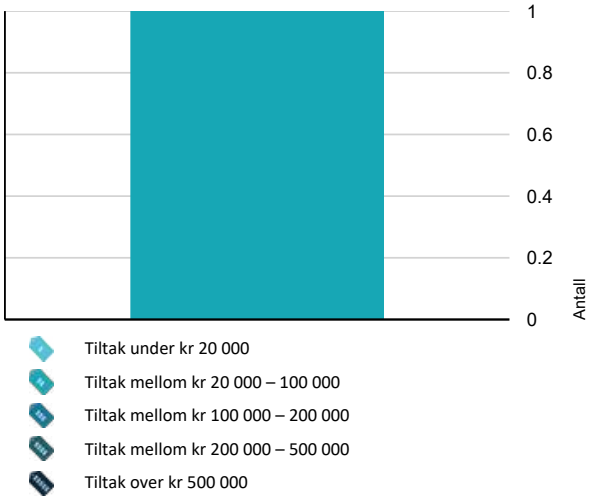
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater (hybel)	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv (2 etasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken (hybel) > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (hybel) > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen fremstår pen og velholdt med oppgraderinger gjort i eiers botid. Se detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2014

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i lakkert stål.

Årstall: 2014

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Utvendig er kledning malt i 2025.

Årstall: 2014

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Årstall: 2014

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2013.

TG 1 Inngangsdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk.
Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB).

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdører med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2013.

TG 1 Markterrasse

Beskrivelse

Omtrent sørvendt markterrasse på 20 kvm belagt med betongheller, utgang fra stue.

Himmelretning er vurdert ut i fra balkongdør.

Mindre skjevheter er registrert, sees på som normalt ved heller på terreng.

Årstall: 2014

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent sørvendt balkong på 2,4 kvm med utgang fra soverom. Balkong er oppbygget i treverk, gulv dekket med terrassebord.

Rekkverkshøyde: 101 cm

Himmelretning er vurdert ut i fra balkongdør.

Årstall: 2014

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 2 Overflater (hybel)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registert mindre skader i parkett.
Det er registert stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring kan vurderes dersom det er ønskelig.

Stedvis knirk i gulv har i hovedsak estetisk og lydmessig betydning. Skifte av gulv vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Gulv

TG 1 Etasjeskille/gulv (1 etasje)

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 2014

TG 2 Etasjeskille/gulv (2 etasje)

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk:

Målinger er utført i soverom med balkong:
Lokalt avvik er målt til ca: 18 mm
Totalt avvik er målt til ca: 7 mm

Målinger er utført i trapperom. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

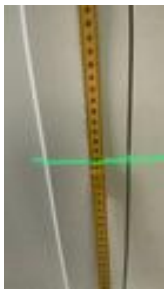
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Høydeforskjell (soverom)



Høydeforskjell (soverom)

TG 1 Etasjeskille/gulv (kjeller)

Beskrivelse
Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken og lite soverom. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 2014

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Ildsted plassert i stue.

Isolert stålpipe fra byggeår.

Årstall: 2014

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i lite soverom.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Fuktmåling

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med teppelagte trinn.

Årstall: 2014

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Årstall: 2014

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår
Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger.

Ferdigattesten er dokumentasjon på faglig god utførelse.

Årstall: 2014



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater med malte vegger og malt tak med innfelte.

Årstall: 2014

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 32 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis bomlyd i flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Tettesjikt: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring.

Årstall: 2014

Tilstandsrapport



Sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med vegghengt servant med togreps blandebatteri, plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2014

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2014

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

HULLTAKING:

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom: Kjøkken (hybel)

Bunnsvill var ikke tilgjengelig i borehullet, og det er derfor målt relativ luftfuktighet i veggen.
Isolasjonen er forsøkt skjøvet til side for å oppnå best mulig målepunkt, men begrenset tilgjengelighet kan redusere målenøyaktigheten noe.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

Årstall: 2014

KJELLER > BAD (HYBEL)

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår
Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger.

Ferdigattesten er dokumentasjon på faglig god utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014



KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Årstall: 2014

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 25 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert bomlyd i flis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

KJELLER > BAD (HYBEL)

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Tettesjikt: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring.

Årstall: 2014



Sluk

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2014

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:
Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Ikke mulig, yttervegg.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, bad i kjeller.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Utført ved hulltaking.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Stue/kjøkken.
Det ikke var mulig å ta hull mot dusjens våtsone.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

Årstall: 2014



Fuktmåling

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår
Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger.

Ferdigattesten er dokumentasjon på faglig god utførelse.

Årstall: 2014



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Det er registrert noe ufagmessig utførelse av silikon i dusjsonen.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vindu plassert i dusjson er særlig utsatt for direkte vannsprut og fuktpåvirkning. Dersom vinduet ikke er utført med fuktbestandige materialer og tilstrekkelig tetting, kan dette føre til svelling, råtedannelse og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør følges opp, og det bør vurderes bruk av fuktbestandig vindu eller tilpasset beskyttelse for å hindre vanninntrengning. Jevnlig kontroll anbefales.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 28 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert lokalt feil fall på gulv mellom innebygget sisterne og utløp fra fordelerskap, lekkasjevann ledes mot dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet kan medføre at lekkasjevann ledes ut av våtsonen og gir økt risiko for fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. Tiltak bør vurderes for å sikre korrekt fall og kontrollert avrenning til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under badekar og i dusjsonen.

Tettesjikt: Underliggende banemembran, synlig klemt membran under klemring.

Årstall: 2014



Sluk i dusj



Sluk under badekar

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servanter, 2 stk ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur og badekar.

Årstall: 2014

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2014



2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:
Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Ikke mulig, nabo.
Himling, visuell kontroll: Utført.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke tilgjengelig fra borehullet.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom: Soverom.
Det ikke var mulig å ta hull mot dusjens våtsone.
Bunnsvill var ikke tilgjengelig i borehullet, og det er derfor målt relativ luftfuktighet i veggen.
Isolasjonen er forsøkt skjøvet til side for å oppnå best mulig målepunkt, men begrenset tilgjengelighet kan redusere målenøyaktigheten noe.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

Årstall: 2014

Tilstandsrapport



Fuktmåling

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2023/24 med profilerte fronter og benkeplate med trelameler.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2023/24 med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater og fliser over platetopp.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kjøleskap, fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kanal ut yttervegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, tapet og brystning på vegger og malt tak med innfelte downlights.
Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning og servant med ettgreps blandebatteri.
Ventilasjon gjennom avtrekksventil og spalte for tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spalte for tilluft under dørblad er for liten.
Det er ikke registert løsning for lekkasjevarsling fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet kan gi redusert lufttilførsel og dermed svekket ventilasjon. Spalte bør økes til ca 10mm for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning.

Forholdet kan gi økt konsekvens ved en eventuell lekkasje, da vann ikke oppdages eller ledes ut på en kontrollert måte. Løsning for lekkasjevarsling og synliggjøring av vann bør vurderes etablert for å redusere risiko for skjult skade.

Tilstandsrapport



Ingen spalte for tilluft

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system.

Vannledninger fra 2014.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskapene og på vaskerom, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

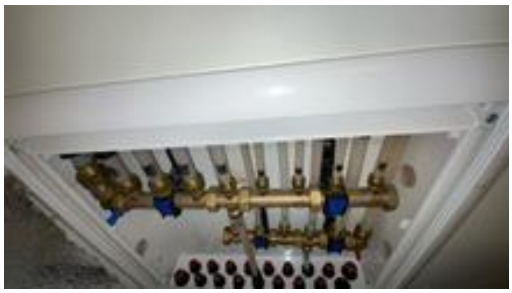
Årstall: 2014



Fordelerskap 2 etasje



Hovedstoppeventil kjeller



Fordelerskap kjeller

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra byggeår 2014 og enkelte rørføringer fra 2023/24.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2014

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler.
Motorenhet plassert på kaldtloft.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avvik i ventilasjonsløsning i enkelte rom i kjeller grunnet endring av romløsninger/bruksendringer.
Det er avtrekksventiler i enkelte rom som skal ha tilluftsventiler i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet kan gi redusert luftutskiftning og påvirke inneklimaet i de berørte rommene. Ventilasjonsløsningen bør vurderes tilpasset ny rominndeling for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 287 liter fra 2014 plassert teknisk rom/bod.
Ekspansjonstank montert i 2023/2024.

Direkte tilkobling av el: Ja
Lekkasjesikring: Ja, sluk i rommet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Produktinformasjon

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I teknisk rom/bod
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I hybel
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
I hele 1 etasje (varmefolie foruten wc), bad 2 etg, hele kjeller, samt entre og tv stue u.etg (varmefolie).

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Fra det jeg kjenner til er dette når anlegget ble satt opp ved nybygg 2014.

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

   Rælingen El-Installasjon AS og Elektro Solutions AS (2023–2025): Elektroarbeider i forbindelse med oppussing, herunder etablering av varme i gulv, montering av downlights (spotter), dimmere og stikkontakter, samt installasjon av komfyrvakt, sikringer og måleranlegg.
   Se vedlagte samsvarserklæringer hentet fra boligmappa.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i boligen.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Kursoversikt



Sikringsskap



Kursoversikt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2014.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle med fundament for grunnmur. Grunnmur av stenderverk med utvendig sprøytebetong.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert setning i utvendig mur for trappeløp mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjonen. Tilstanden bør følges opp, og utbedring bør vurderes ved utvikling i setninger.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold

Årstall: 2014

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Kun vurdert ut i fra alder.

Årstall: 2014

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på utvendig trapp til kjeller. (håndløper på en side)

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Boligen ligger i et aktosmhetsområde for kvikkleire.

Lysinnslipp i kjeller (stue) er under 10%.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Håndløper må etableres i henhold til krav ved byggetidspunktet.

Manglende dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Dokumentasjon bør innhentes eller det bør foretas målinger.

Det henvises til NVE for ytterligere informasjon. (https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire)

Forholdet gir begrenset dagslys og avviker fra anbefalt nivå, noe som kan påvirke rommets brukskvalitet. Rommet er tidligere bod som er innlemmet i stue/kjøkken.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

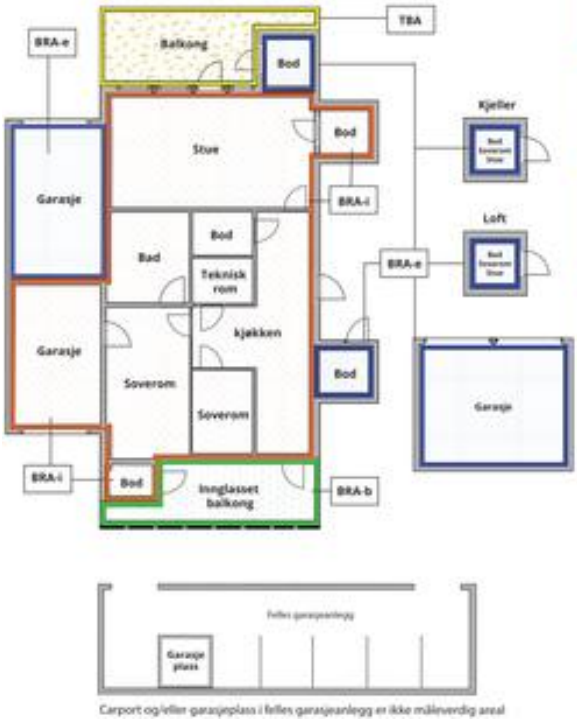
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	106			106			106
1 etasje	59			59	20		59
2 etasje	59			59	2		59
Loft						1	1
Kjeller (parkeringskjeller)		3		3			3
SUM	**224**	**3**			**22**	**1**	**228**
SUM BRA	**227**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Entré, trapperom, vaskerom, teknisk rom/bod, kjellerstue, trimrom, bod, stue/kjøkken (hybel), soverom 1 (hybel), soverom 2 (hybel), bad (hybel), stue (hybel)		
1 etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken		
2 etasje	Trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Loft	Uinnredet loft		
Kjeller (parkeringskjeller)		Bod (ved parkering)	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Kjeller:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i trapperom: 2,56m
Takhøyde målt på tilfeldig sted i kjellerstue: 2,32m (under krav ved byggetidspunktet)
1 etasje:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,54m
2 etasje:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i trapperom: 2,46m

Bod ved parkeringsplass i kjeller på 2,8 kvm. Bod er merket med: ikke merket.

Boligen har tilhørende 2 parkeringsplasser i i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

Oppmåling av parkeringsplasser. Vær oppmerksom på at oppgitte mål er omtrentlige, og det tas generelt forbehold om måleavvik.
Plass 1 (ved bod): Dybde 6,45m Bredde: 3,34m
Plass 2: Dybde: 5,7m Bredde: 2,85m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår og fra bruksendring av hybel.

Kjeller:
Hoveddel:
Bod er omgjort til entré, kjellerstue og trimrom. Søknadspliktig endring. (lysinnslipp i rommene)

Hybel:
Kjeller: Bod er omgjort til stue. Søknadspliktig endring.
Soverom er etablert.
Godkjent sovealkove er i bruk som soverom.

Det er foreligger ikke søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: DeLilla AS (2023–2024): Oppussing og tilpasning av areal i kjeller, inkludert oppgradering av gulv, vegger og tak, etablering av lettvegger, montering av dører, belysning og varme, listverk og malerarbeider. Arealet er også bruksendret. I tillegg er det utført generelle oppgraderinger som isolering og gulvlegging.

Aanestad AS (2025): Malerarbeider og tapetsering som har bidratt til et oppdatert og helhetlig uttrykk.

Tapetserermester/teppelegger Nordeng (2024): Levering og montering av teppe i trapp gjennom alle etasjer, som gir et lunt og gjennomført preg.

Rælingen El-Installasjon AS og Elektro Solutions AS (2023–2025): Elektroarbeider i forbindelse med oppussing, herunder etablering av varme i gulv, montering av downlights (spotter), dimmere og stikkontakter, samt installasjon av komfyrvakt, sikringer og måleranlegg.

AIK VVS AS (2023): Rørleggerarbeider i forbindelse med montering av vasker og blandebatterier, etablering av vannlås, tilpasning av røropplegg og koblinger, samt tilkobling av oppvaskmaskin og vaskemaskin. Det er også utført arbeid knyttet til trykkbeholder/varmtvannstank.

Dokumentasjon i boligmappa.

Egeninnsats / ufaglært arbeid:
Det er også utført enkelte mindre tilpasninger i egen regi:
Tetting av døråpning til walk-in closet på hovedsoverom
Døråpning til soverom 2
Bytte av kjøkken moduler (2023–2024)
Oppføring av to lettvegger i kjeller/hybeldel mellom kjøkken og gang

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Mads Rydholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	41	1337		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jegerveien 20D

Hjemmelshaver
Rydholt Madeleine Tefre, Rydholt Mads Tefre

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.04.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	13.04.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.04.2026	Tegninger og ferdigattester	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Andre bilder



Samsvarserklæring del 1



Samsvarserklæring del 2



Samsvarserklæring



Samsvarserklæring

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lorentz Gedde-Dahl Sivilarkitekt NMAL
Nobels gate 21 A
0268 OSLO

Dato: 19.12.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201109506-42 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Murtaza Hussain | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JEGERVEIEN 20B	Eiendom:	41/143/0/0
Tiltakshaver:	Neptune Bolig 3 AS	Adresse:	Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO
Søker:	Lorentz Gedde-Dahl Sivilarkitekt NMAL	Adresse:	Nobels gate 21 A, 0268 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Jegerveien 20 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for garasjeanlegg, mottatt 29.03.2016.

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 201109506			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 16.03.2012			23/16
Avkjørselsplan 16.03.2012			23/17
Plan garasje kjeller hus 1 og 5	E-01	20.03.2012	23/18
Fasader og snitt trappehus	E-17	20.03.2012	25/2

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av avfallet ikke er dokumentert med dokumentasjon fra mottaker av avfallet. Det er lagt ved erklæring fra transportør, samt redegjørelse for avvik ved sluttrapport for avfallshåndtering.. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

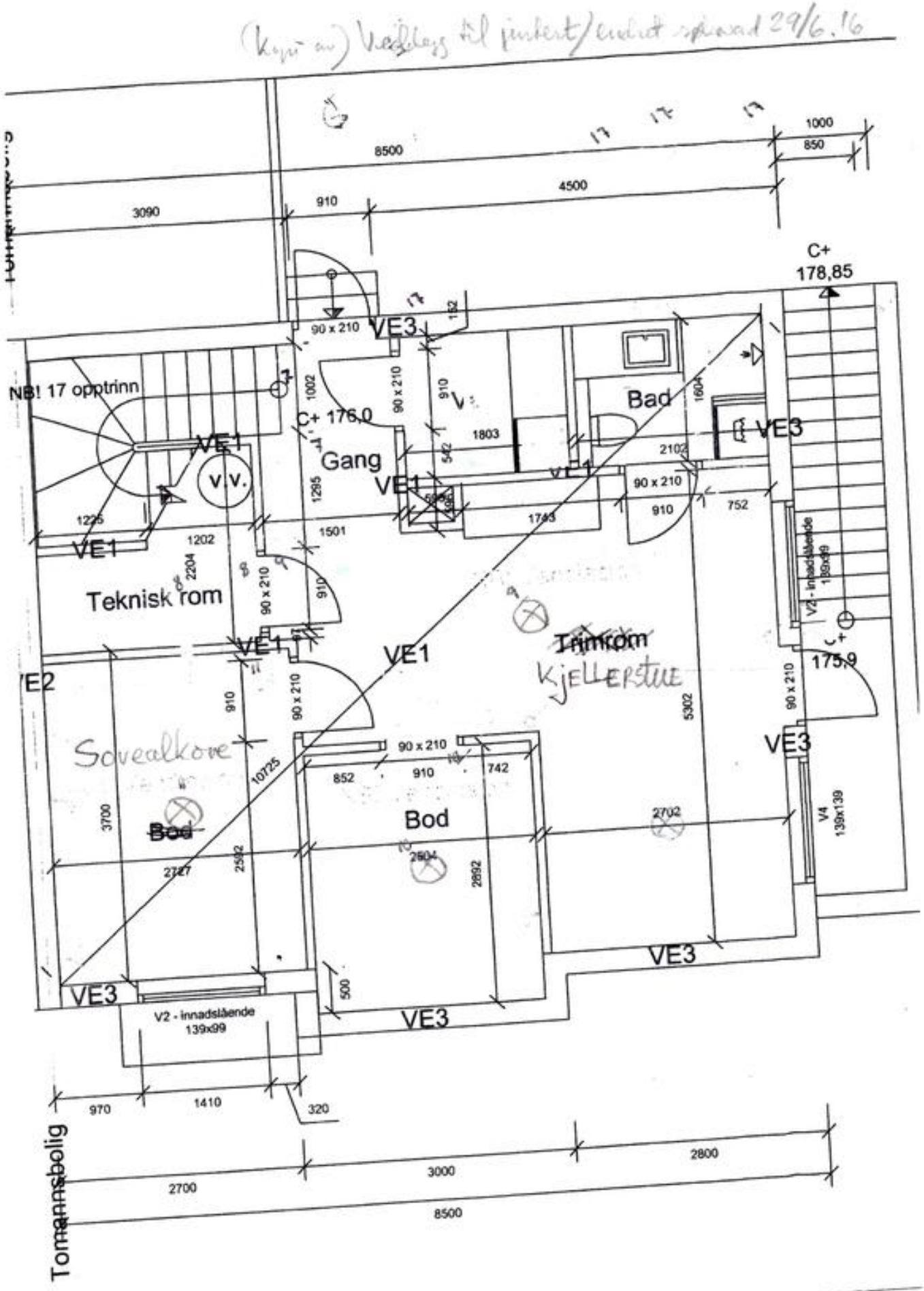
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.12.2016 av:

Murtaza Hussain - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
Neptune Bolig 3 AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO, lasse@npas.no


(kopi av) Vedlegg til justert/endret søknad 29/6.16
8500
4500
3090
910
1000
850
C+
178,85
90 x 210
VE3
NB! 17 opptrinn
C+ 176,0
Gang
VE1
v.v.
Bad
VE3
1803
2102
1604
90 x 210
910
752
1743
1225
1202
1501
Teknisk rom
2204
90 x 210
910
VE1
VE2
Trimrom
Kjellerstue
C+
175,9
V2 - innadslående
139x99
Sovealkove
10725
852
910
742
90 x 210
Bod
Bod
2702
V4
139x139
3700
2727
2592
2804
2892
5302
VE3
500
970
1410
320
2700
3000
2800
8500
Tomannsbolig

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TORE KNUT HELMER STAUBO
JEGERVEIEN 20 D
0777 OSLO

Dato: 23.10.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201607214-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JEGERVEIEN 20D	Eiendom:	41/1337/0/0
Tiltakshaver:	TORE KNUT HELMER STAUBO	Adresse:	JEGERVEIEN 20 D, 0777 OSLO
Søker:	TORE KNUT HELMER STAUBO	Adresse:	JEGERVEIEN 20 D, 0777 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Jegerveien 20 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av areal i kjeller, mottatt 30.09.2018.

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 201607214			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	Unummerert	29.06.2016	5/2

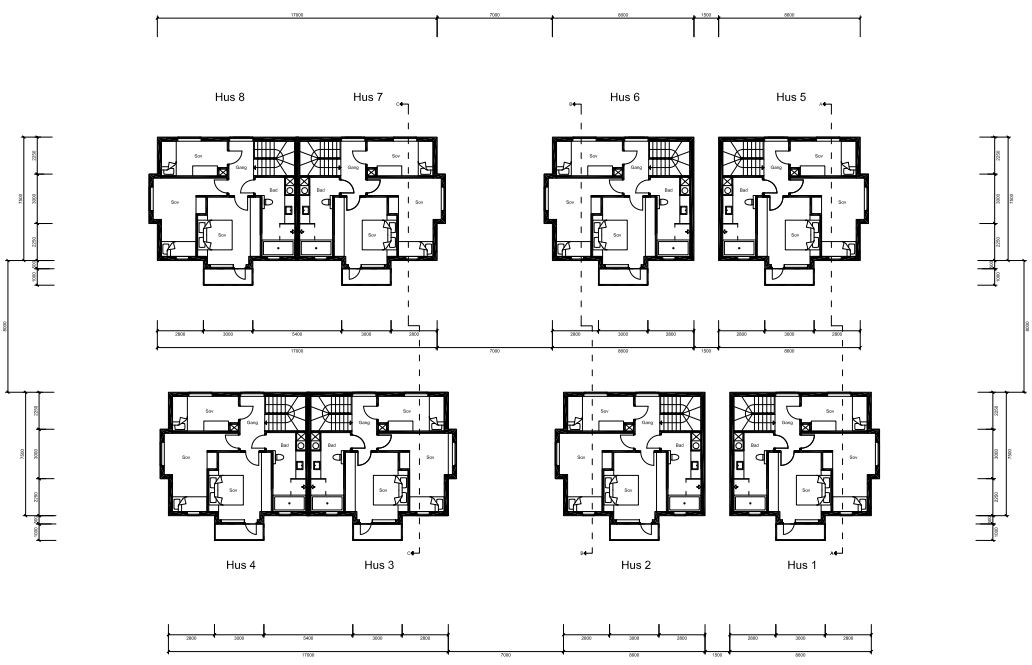
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.10.2018 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



Plan 2. Etasje Alle Hus
BRA pr. boenhet: 59,2m²

Holtveien 3 AS	
Jegerveien 20 A	
Plan 2. etasje	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Gedde-Dahl Lorentz Arkitekt MNAL
Bygdøy allé 39
0265 OSLO

Dato: 19.12.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201109478-53 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Murtaza Hussain | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JEGERVEIEN 20 D-E	Eiendom:	41/143/0/0
Tiltakshaver:	Neptune Bolig 3 AS	Adresse:	Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO
Søker:	Gedde-Dahl Lorentz Arkitekt MNAL	Adresse:	Bygdøy allé 39, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Jegerveien 20 D-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tomannsbolig, mottatt 29.03.2016.

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 201109478			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart 16.03.2012			26/16
Avkjørselsplan 16.03.2012			26/17
Plan kjeller hus 2 3 4 6 7 8	E-02	20.03.2012	26/18
Plan 1.etasje alle hus	E-03	20.03.2012	26/19
Plan 2.etasje alle hus	E-04	20.03.2012	26/20
Snitt CC hus 3 4 7 8	E-16	20.03.2012	26/21
Fasade nord-øst hus 1 2 3 4	E-10	20.03.2012	26/23
Fasade syd-vest hus 1 2 3 4	E-05	20.03.2012	26/24
Fasade syd-øst hus 3 7	E-09	20.03.2012	26/25
Utomhusplan			27/2
Fasade nordvest hus 4 og 8	E-14	20.03.2012	29/2

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av avfallet ikke er dokumentert med dokumentasjon fra mottaker av avfallet. Det er lagt ved erklæring fra transportør, samt redegjørelse for avvik ved sluttrapport for avfallshåndtering. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

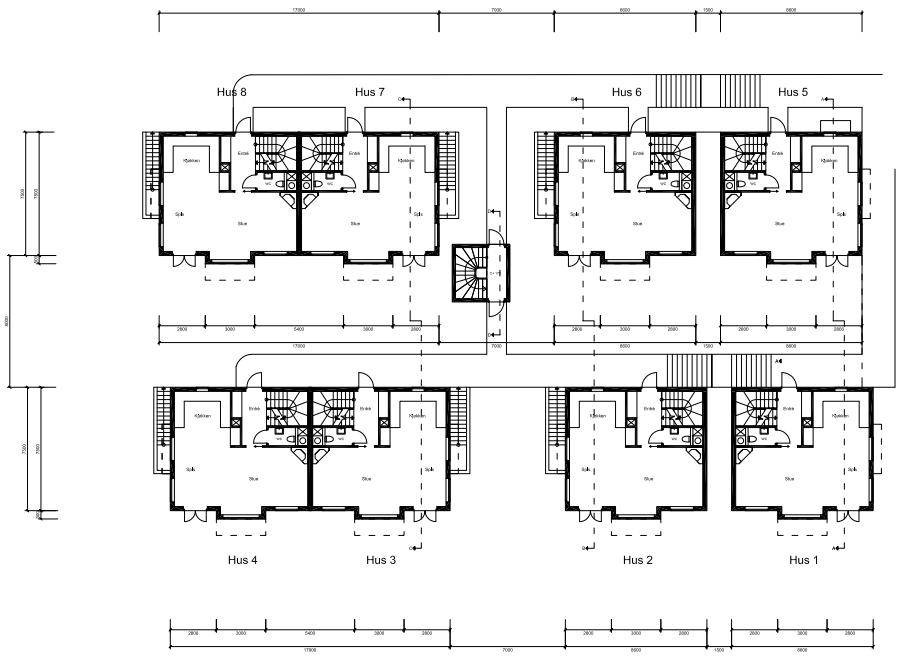
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.12.2016 av:

Murtaza Hussain - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
Neptune Bolig 3 AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO, lasse@npas.no

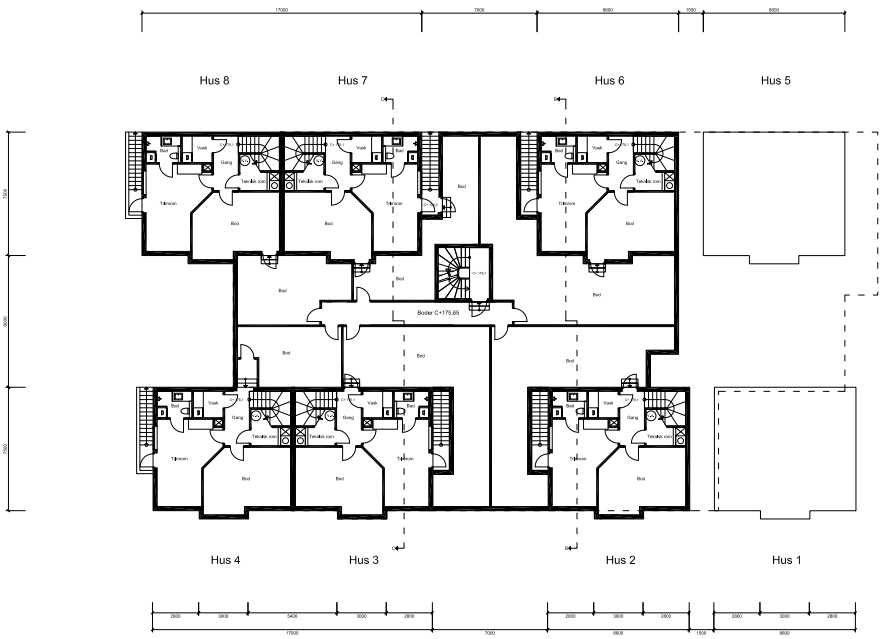


Plan 1. Etasje Alle Hus

BRA pr. boenhet: 57,9m²

BYA Hus 1, 2, 5 og 6: 66m² | BYA Hus 7-8 og 3-4: 130,5m² | BYA Trappehus: 12,2m²

Holtveien 3 AS	
Jegerveien 20 A	
Plan 1. etasje	



Plan Kjeller Hus 2,3,4,6,7 og 8

BRA Hus 2: 123m² | BRA Hus 3: 118m² | BRA Hus 4: 82m²
BRA Hus 6: 122m² | BRA Hus 7: 89m² | BRA Hus 8: 84m²

Holtveien 3 AS	
Jegerveien 20 A	
Plan Kjeller hus 2,3,4,6,7,8	

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Madeleine Tefre Rydholt	9578-5994-4-470587	2026-04-02 13:04:13
Mads Tefre Rydholt	9578-5994-4-481510	2026-04-02 12:59:48

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
2. apr. 2026

Oppdragsnummer
22-0054/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jegerveien 20D, 0777 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Mads Tefre Rydholt, Madeleine Tefre Rydholt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2022

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: 92029541
Forsikret i: Gjensidige

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: AIK VVS AS (2023): Div. rørleggerarbeider i forbindelse med montering av vasker og blandebatterier, etablering av vannlås, tilpasning av røropplegg og koblinger, samt tilkobling av oppvaskmaskin og vaskemaskin. Det er også utført arbeid knyttet til trykkbeholder/varmtvannstank.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Skal foreligge i byggepapirer og søknader/ferdigattester ved oppføring av bygg til 2014

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rælingen El-Installasjon AS og Elektro Solutions AS (2023–2025): Elektroarbeider i forbindelse med oppussing, herunder etablering av varme i gulv 1 etg og u.etg, skjult anlegg, montering av downlights (spotter), dimmere og stikkontakter, installasjon av komfyrvakt, nye kurser i sikringer og måleranlegg mm. Elkirurgen AS (2025): Reparasjon av varmekabler i utvendig betongtrapp.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Enklere El-sjekk ifm arbeider 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er klargjort for montering garasjeanlegg

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AIK VVS AS (2023): Rørleggerarbeider i forbindelse med montering av vasker og blandebatterier, etablering av vannlås, tilpasning av røropplegg og koblinger, samt tilkobling av oppvaskmaskin og vaskemaskin. Det er også utført arbeid knyttet til trykkbeholder/varmtvannstank.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring kjeller til hoveddel, ferdigattest 2018. Se også punkt 9

---

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

Eventuell kommentar: Rens av ventilasjonskanaler og anlegg 2024

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiendommen er oppgradert og vedlikeholdt de senere årene: DeLilla AS (2023–2024): Oppussing og tilpasning av entre og innvendig bod i u.etg til TV stue, trimrom og bod. Inkludert oppgradering av gulv, vegger og tak, etablering av lettvegger, montering av dører, belysning og varme, malerarbeider, listverk mm. Arealet er bruksendret. I tillegg er det utført oppgraderinger på entre, stue, kjøkken og WC i 1ste etasje, som isolering, trinnlydsplater og gulv, med varme, flislagt gulv WC og malearbeid mm. Aanestad AS (2025): Malerarbeider WC, kjøkken, entre og tapetsering som har bidratt til et oppdatert og helhetlig uttrykk. Kongelf Carpet – Teppeforum/Teppelegger Nordeng (2024): Levering og montering av teppe i trapp gjennom alle etasjer, som gir et lunt og gjennomført preg. Se også punkter over rundt arbeider Elektro og Rør/Vann. Solid Hus AS (2025): utvendig maling av hus. Egeninnsats / ufaglært arbeid, 2023-24: Tetting av døråpning til walk-in closet på hovedsoverom. Ny døråpning til soverom 2. Montering av kjøkkenmoduler (2023–2024) Oppføring av to lettvegger i hybeldel med stendere av tre og isolert og gipset ihht anbefaling fra Norgips. Div. malerarbeid på alle overflater. Innbygging av skap og senger.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget 2014 Tek10

Feil og mangler

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

Nei

---

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)

Ja

Beskriv: Byggherre opplyses å ha gjennomført arbeider knyttet til membran på utsatte områder i sameiet i perioden 2014–2015. I tilknytning til eksterne bodareal i underetasje er det observert sprekk i murvegg fra byggeår. I perioder med større nedbørsmengder har det vært registrert vanninntrenging av dagens eier. Sprekken er fylt fra innsiden, og etter utvendig kontroll utført av Follo Tak AS / X-Vac AS ble det avdekket en rift i membran på yttervegg som er utbedret.

---

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: Ja, en sprekk i mur utvendig bod ref punkt 13.

---

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.

Nei

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Hybel i kjeller

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skademelding If 2023 ifm pkt 13.

---

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? Salgsoppgave ved kjøp av bolig 2022 og nå ved salg

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det er et godt samarbeid mellom seksjonseierne, hvor enhetene bidrar med enkel egeninnsats knyttet til trappevask og gressklipping i sesong (felles utstyr benyttes) samt årlig dugnad med individuelle oppgaver per 16 mai.

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: 22-0054/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mads Tefre Rydholt	**2026-04-02**	**Madeleine Tefre Rydholt**	**2026-04-02**

Identifikasjon

Mads Tefre Rydholt

Identifikasjon

Madeleine Tefre Rydholt

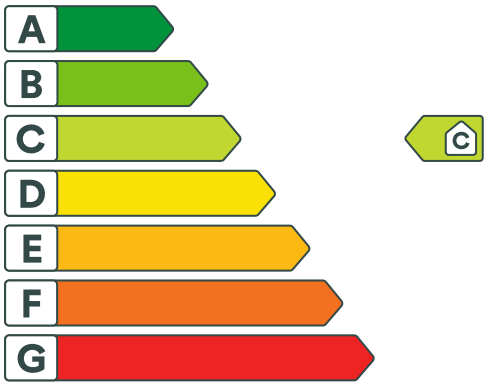
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Jegerveien 20D, 0777 OSLO	
Dato for energimerking **02.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277506**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300312340**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **1337**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **224,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
129,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
129,63 kWh/m²	**27 960 kWh**



Jegerveien 20D, 0777 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Jegerveien 20D, 0777 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Tore Hals Mejdells vei 5
0751OSLO

Deres ref.: 22-0054/26
Vår ref.: 199-1-3/9634
Dato: 01.04.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Boligsameiet Jegertunet.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Boligsameiet Jegertunet**
Organisasjonsnummer:	913689828
Gårds- og bruksnummer:	41 / 1337
Seksjons-/andelsnummer:	3
Adresse:	Jegerveien 20 D, 0777 OSLO
Eier/medeier:	Rydholt, Madeleine Rydholt, Mads

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 499,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 9 499,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 553**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 28 837

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Boligsameiet Jegertunet har ingen lån per 01.04.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei, sameiet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei, men styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Vennligst se sameiets vedtekter.
Utleie:	Styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Vennligst se sameiets vedtekter.
Forsikring:	Norsk Hussopp Forsikring Polisenummer 4417009
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt. Vennligst se sameiets vedtekter.
Parkering:	Til enhver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av et bolighus inklusiv to anviste parkeringsplasser i garasjeanlegget og en anvist bod i garasjeanlegget.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telia. Ta kontakt med leverandørens kundetjeneste for spørsmål.
Sikringsordning:	Sameiet har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
Vedlikeholdshistorikk:	Vennligst ta kontakt med styret for nærmere informasjon om vedlikeholdshistorikk. 2025: Malerarbeid fasade. 2022: Malerarbeid fasade. 2021: Malerarbeid fasade. 2020: Arbeid oppganger. 2018: Opplegg for infrastruktur på billading.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styre.
Skilt:	Bestilling kan gjøres til styre.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 01.04.2026:	kr. 9 499,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Roland Mörsdorf
Epost:	roland.moersdorf@web.de

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET JEGERTUNET
(org.nr. 913689828)

Vedtatt på årsmøte 23.03.2026
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn
Sameiets navn er Boligsameiet Jegertunet.

1-2 Organisering
(1) Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 41, bnr. 1337 i Oslo kommune, med adresse Jegerveien 20 B-J. Eiendommen skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt følgende seksjonerte tilleggsareal:

- to anviste parkeringsplasser i garasjeanlegget
- en eller to boder i garasjeanlegget

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

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av fellesarealer.

1-4 Sameiebrøk
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk. Sameiebrøken er i henhold til tinglysning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Hverken erverver eller leier krever godkjenning. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

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

(3) Utleie av egen seksjon eller utleie av enkelte rom eller hybel minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker og holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

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

(5) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(6) Den enkelte seksjonseier har rett til å gjerde inn sin anviste tomt. Gjerde kan maks være 100 ca over terreng. Det er også tillatt å plante hekk på sin anviste tomt. Maksgrensen på 100 cm gjelder ikke slik hekk. Beplantning med annen hekk enn den opprinnelige hekken ved nybygg i 2014 krever forhåndssamtykke fra årsmøtet.

(7) Planting av tre på sin anviste tomt krever samtykke fra styret. Dersom samtykke gis, er seksjonseier allikevel ansvarlig for skade som måtte oppstå på garasjeanleggets tak. Likeledes dersom treet viser seg å hindre utsyn eller på annen måte er til sjenanse for andre seksjonseiere, forplikter seksjonseier å fjerne treet.

(8) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Hunder skal bli ført i bånd på og ut fra eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Parkering

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

4-2 Bruk av parkeringsplasser og garasjeanlegg

Parkeringsplassene på uteareralene er utelukkende beregnet til bruk av besøkende og skal derfor ikke brukes av sameierne, leietakere og andre beboere med mindre bruken er av midlertidig karakter. Sykler skal parkeres på de anviste parkeringsplassene eller innerst i garasjeanlegget hvor det er satt opp stativer.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser, jf. eierseksjonsloven § 25. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten (samt den anviste boden, men uten de to anviste parkeringsplassene) ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Kostnadene i forbindelse med slikt vedlikehold skal den enkelte sameier selv stå for.

(2) Ansvar for vedlikehold eller andre utgifter knyttet til fasade besørges av den enkelte sameier. Kostnadene i forbindelse med slik vedlikehold skal den enkelte sameier selv stå for. Maling av fasaden i andre farger enn fargene ved nymaling i 2025 (S4000-N (grå) og S0502-Y (hvit («bomull»)) krever forhåndssamtykke fra årsmøtet.

(3) Ansvar for vedlikehold eller andre utgifter knyttet til gjerde og hekk som den enkelte seksjonseier har satt opp, besørges av den enkelte seksjonseier. Kostnadene i forbindelse med slikt vedlikehold skal den enkelte seksjonseier selv stå for. Maling av slike gjerde krever forhåndssamtykke fra årsmøtet.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(11) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier.

(2) Fellesarealene (samt parkeringsplassene, men uten de anviste bodene) skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet av fellesarealene (samt parkeringsplassene, men uten de anviste bodene) blir utført. Kostnadene i forbindelse med slikt vedlikehold er felleskostnader.

(3) Rørene og ledninger i bodene i garasjeanlegget og de gjerdene som ble satt opp ved nybygging i 2014, gjelder som fellesarealer.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

5-4 Sameiets erstatningsansvar
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal (med unntak av de rettigheter som fremgår av disse vedtekter), krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Det skal brukes like postkasser for samtlige bruksenheter. Dette gjelder også for ytterligere postkasser i tilfelle av helt eller delvis utleie av en boligseksjon eller utleie av enkelte rom eller hybel.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, vil ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

6. FORSIKRING

6-1 Forsikring av bygningsmassen

Det skal tegnes felles forsikring for bruksenhetene og fellesarealer som er felleskostnader som skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken; i den utstrekning det fremgår av forsikringsbevis individuelle priser for de enkelte bolighusene, skal disse prisene gjelde. Dette gjelder også i tilfelle at én eller flere sameiere tegner slike eller lignende forsikringer selv. For enhver bruksenhet kan det tegnes tilleggsforsikringer av den enkelte sameier. Kostnadene i forbindelse med slike tilleggsforsikringer skal den enkelte sameier selv stå for.

6-2 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som skyldes seksjonseiers uaktsomhet eller som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

7. FORDELING AV KOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

7-2 Avtale om TV og bredbånd

Det skal inngås avtale om levering av tv og bredbånd for sameiet som er felleskostnader som skal fordeles mellom sameierne i henhold til den enkelte sameiers bestilling av tjenesten. Dette gjelder også i tilfelle at én eller fleire sameiere bestiller slike eller lignende tjenester selv. For enhver bruksenhet kan det bestilles ytterligere tjenester av den enkelte sameier. Kostnadene i forbindelse med slike ytterligere tjenester skal den enkelte sameier selv stå for.

7-3 Kostnader til ventilasjonsanlegg

Det kan inngås avtale om levering av filtre, montering av filtrene og øvrig vedlikehold av ventilasjonsanleggene i de enkelte bolighusene som er felleskostnader som skal fordeles mellom sameierne i henhold til den enkelte sameiers bestilling. For ethvert bolighus kan det bestilles ytterligere vedlikehold av den enkelte sameier. Kostnadene i forbindelse med slikt ytterligere vedlikehold skal den enkelte sameier selv stå for.

7-4 Kostnader til fellesområder

Det kan bestilles snømåking av gang- og kjøreveiene på eiendommen, hagearbeid for felles utearealer og vedlikehold av lekeplassen og vaktmester/vår-og høstdugnadstjenester for

fellesarealene (samt parkeringsplassene, men uten de anviste bodene). Kostnadene i forbindelse med slike tjenester er felleskostnader.

7-5 Betaling av felleskostnader
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Styret fastsetter akontobeløp til dekning av felleskostnader. I tillegg kan styret vedta at akontobeløpet dekker også avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. For vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen kan styret også vedta at beløp for dekning av slike fellestiltak skal betales – enten før eller etter gjennomføring av tiltakene – som ekstraordinære felleskostnader, dvs. i tillegg til de månedlige akontobeløpene.

7-6 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7-7 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
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.

8. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8-1 Mislighold
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

8-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

8-3 Fravikelse
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

9-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

(5) Styremøtene skal holdes, og sakene skal behandles, i fysisk møte eller på annen måte, herunder ved sirkulasjon av saksdokumente. Styrelederen avgjør hvordan styremøtene skal holdes og sakene skal behandles.

9-3 Styrets oppgaver

(1) 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.

(2) Det er styrets oppgave å sørge for at forsikring av bygningsmassen tegnes, at det inngås avtale om levering av tv/bredbånd og levering av filtre, montering av filtrene og øvrig vedlikehold av ventilasjonsanleggene i de enkelte bolighusene og i garasjeanlegget inngås og snømåking av gang- og kjøreveiene på eiendommen, hagearbeid for felles utearealer og vedlikehold av lekeplassen og vaktmester/vår-og høstdugnadstjenester for fellesarealene bestilles, med mindre årsmøtet vedtar noe annet.

9-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

9-5 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.

9-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

10-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Eventuell revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

11. ÅRSMØTET

11-1 Årsmøtets myndighet. 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.

11-2 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.

11-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 angitt frist.

11-4 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 og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning 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. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

11-5 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

11-6 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.

11-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

11-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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) endring av vedtektene

11-9 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 etter (1) 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.

11-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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.

11-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

11-12 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.

12. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Boligsameiet Jegertunet org.nr. 913689828

Møtedato:	Mandag, 23.03.2025
Møtetidspunkt:	Klokken 20.00
Møtested:	Jegerveien 20 G, 0777 Oslo, hus 6
Til stede fra forretningsfører:	Ingen
Møtet ble åpnet av:	Roland

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Roland foreslått.

Vedtak: Godkjent med alle stemmer.

1.2. Protokollfører og protokollvitne

Roland ble foreslått som protokollfører.

Frank ble foreslått som protokollvitne.

Vedtak: Godkjent med alle stemmer.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

5 seksjonseiere: Lars Aksel (hus 2), Sissel (hus 5), Roland (hus 6), Frank (hus 7), Cathrine (hus 8).

Totalt: 5 stemmer.

Vedtak: Godkjent med alle stemmer.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

Vedtak: Godkjent med alle stemmer.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport for 2025 var foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 var foreslått godkjent samt at resultat (+ kr 59 327) overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent med alle stemmer.

4. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjett for 2026, herunder maling av det nye rekkverket langs oppkjørsel, var foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET for 2025

Det var foreslått en godtgjørelse på kr 50 000 for den gjennomførte styreperioden: Roland Mörsdorf (styreleder): kr 40 000, Frank Rognes (styremedlem): kr 10 000.

Vedtak: Godkjent med alle stemmer.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har bestått av:

Styreleder	Roland Mörsdorf	På valg: 2027
Styremedlem	Kari Trost Lønseth	På valg: 2027, men fratrådt i februar 2026
Styremedlem	Frank Rognes	På valg: 2027

Kari Trost Lønseth solgte huset sitt i sommer 2025 og fratrådte som styremedlem i februar 2026. Det skal derfor velges et nytt styremedlem for å erstatte Kari Trost Lønseth i den inneværende perioden (2025 – 2026, med nyvalg av hele styret i vår 2027).

Kandidater til styreverv:

Det var foreslått følgende kandidat:

Lars Aksel Furuseth som styremedlem for ett år.

Vedtak: Lars Aksel Furuseth ble valgt til styremedlem for ett år med alle stemmer.

Roland skal ordne melding av det nye styret til Enhetsregisteret.

7. INNKOMNE SAKER

7.1 Endring i vedtektene

Det var foreslått å endre vedtektene (1) for å reflektere fargene som ble brukt for å male husene (med unntak av hus 1 og delvis hus 5) og trappehuset i 2025: (S4000-N (grå) og S0502-Y (hvit («bomull»))) og (2) med noen presiseringer, i henhold til de endringene som var vedlagt innkallingen.

Vedtak: Godkjent med alle stemmer.

De endrede / vedtatte vedtektene er vedlagt denne protokollen.

7.2 DUGNAD 2026

Dugnad 2026 skal gjennomføres før 17. mai, og styret skal utarbeide en liste med oppgaver som skal gjøres. De enkelte husene skal melde seg for en oppgave og skal gjøre denne oppgaven før 17. mai, på samme måte som i 2025.

Vedtak: Dugnad 2026 skal gjennomføres før 17. mai og styret skal utarbeide en liste med oppgaver som skal gjøres. De enkelte husene skal melde seg for en oppgave og skal gjøre denne oppgaven når de har tid, men før 17. mai. Vedtatt med alle stemmer.

ORIENTERING

Avslutningsvis tok Roland opp til orientering:

- Gjerde rundt oppkjørselen: Et nytt gjerdet ble bygget rundt oppkjørsel i 2025. Det nye gjerdet skal males i sommer 2026, med den samme hvitfargen som ble brukt for å male husene (med unntak av hus 1 og hus 5) og trappehuset i 2025: S0502-Y (hvit («bomull»)).

- Asfalt på oppkjørselen: Asfalten er delvis skadet etter vinteren, og bør repareres. Styret ser på ulike tiltak. Kostnadene ifm. eventuelle tiltak er ikke budsjettert, og gjennomføring av tiltakene kan derfor medføre ekstraordinære felleskostnader.

- Forsikring: Når en sameier har en skade, skal sameieren gi beskjed om dette til styreleder, men ellers håndtere skaden selv med, og melde skaden til, forsikringen men mindre sameieren får annen beskjed fra styret v/styreleder. Sameieren må bære egenandel selv. Dersom egenandelen faktureres til sameiet, vil enten (1) styret v/styreleder videresende faktura til sameieren for betaling eller (2) sameiet betale faktura og viderefakturere egenandelen til sameieren. I tillegg til egenandelen skal sameieren bære også samtlige andre kostnader knyttet til bruk av forsikringen, herunder eventuelle administrasjons- og andre gebyr fra forretningsføreren i forbindelse

med bruk av forsikringen, for eksempel på grunn av en eventuell viderefakturering av egenandelen til sameieren.

- Sikkerhetsforskrifter: Sikkerhetsforskriftene som fremgår av forsikringsdokumentene, skal etterkommes til enhver tid, og sameierne skal informere «sine» leietakere og andre beboere om sikkerhetsforskriftene og sørge for at disse etterkomme sikkerhetsforskriftene (se pkt. 3-1 (3) i vedtektene).

- Dørene i trappehuset (fra garasjen og til gang til utebodene): Dørene skal alltid stenges siden disse dørene er brannsikringsdører mot garasjeanlegget.

- Avfallshåndtering: Styret har flere ganger, og regelmessig, sendt e-post til samtlige sameierne og vist til problemer med avfallshåndtering, og Roland Mörsdorf oppsummerte hovedpunktene om hvordan avfall skal håndteres.

- Navneskilt på postkassene: Den samme type navneskilt (lay-out, størrelse, skrift) skal brukes (av alle/nye sameiere/hus) som har blitt brukt i flere år. Sameierne/husene er selv ansvarlige for å kjøpe slike navneskilt for egen regning.

- Garasjeporten: Garasjeporten skal gå ned helt før den åpnes igjen. Dette fordi sameiet har hatt mange problemer og reparasjoner på garasjeporten.

- Garasje 1: På grunn av eksos skal biler og andre fartøy som drives med besin eller diesel, ikke bli stående på i garasjen, men skal slås av umiddelbart etter parkering og slås på først umiddelbart før man kjører ut av garasjen.

- Garasje 2: Det skal ikke røykes i garasjen. Røyking i garasjen er forbudt.

- Garasje 3: Man skal kjøre inn i og ut av garasjen langsomt, ikke for fort, bl.a. på grunn av barna og andre.

- Garasje 4: Det skal ikke sages med sirkelsag og andre motorsag i garasjen. Dette fordi sagmugg /- flis kan komme inn i ventilasjonsanlegget i garasjen. Det ble ogso pekt på at støv kan komme på (nyvaskede) biler i garasjen.

- Garasje 5: I februar 2026 har Firesafe vært på befaring i garasjeanlegget og har anbefalt røykvarsel som kobles mot en alarmklokke. Dette skal følges opp.

- Hund: Hund skal bli ført i bånd på og ut fra eiendommen (se pkt. 3-2 (2) i vedtektene), og det skal unngås at hundene tisser på gress og mot utelampene og mot gjerdene på grunn av skade på maling.

- Fellesparkeringsplasser 1: Parkeringsplassene på utearealene er utelukkende beregnet til bruk av besøkende og skal derfor ikke brukes av sameierne, leietakere og andre beboere med mindre bruken er av midlertidig karakter (se pkt. 4-2 i vedtektene).

- Fellesparkeringsplasser 2: Det vurderes å si opp avtalen med 1 Hjelpende Hånd om snøbrøyting på fellesparkeringsplassene, bl.a. fordi nytten av denne avtalen anes som lav og for å spare ca. NOK 40 000 per sesong. Seksjoneseierne som deltok i ordinært årsmøte, var enige i en oppsigelse og at saken skal behandles av styret.

  Det presiseres at avtalen ikke inkluderer snøbrøyting rundt/langs avfallbeholderne og veien fra avfallsbeholderne til Jegerveien (som må være fri av snø for at Oslo kommune kan hente og tømme avfallsbeholderne), og at dette må vi fortsette med å gjøre selv.

- Gressklipping/vanning: Vi har en elektrisk selvgående gressklipper som fungerer bra. De enkelte husene skal – i en 2-ukers turnus fra begynnelsen av ca. mai 2026 til slutten av september 2026 – klippe gressplenen.

  Styret skal utarbeide en plan/tidsskjema for hvem som skal klippe gressplenen og samtidig er ansvarlig for vanning av plantene (klatreplantene ved/under den store betongmuren og rhododendroene) i hvilke uker.

- Trappehusvasking: Husene 2 – 4 og husene 6 – 8 skal fortsette å vaske trappehuset og gangen i en henholdsvis 3-ukers turnus. Styret skal fortsetter å utarbeide en plan/tidsskjema for hvem som skal vaske i hvilke uker.

- Forretningsfører (Norian): Spørsmål til forretningsføreren skal først rettes til styret for at styret kan koordinere slike spørsmål og eventuelle oppdrag til forretningsføreren.

- Skinner på trappa: Skinnene som ligger på trappa foran hus 2, ble snekret av de første eierne av hus 2 for å kunne kjøre barnevogn opp og ned. Da de flyttet ut, tok de ikke med skinnene. Da sameiet ønsket å fjerne skinnene, ba de tidlige eierne av et annet hus om å ikke fjerne dem for de ønsket å bruke dem for barnevogn sitt. Skinnene har derfor ikke ble fjernet. Sameiet eier ikke skinnene.

  Sameiet forstår dagens situasjon dithen at skinnene fortsatt brukes for å kjøre barnevogn og/eller sykler opp og ned. Siden sameiet ikke eier skinnene og ønsket å fjerne dem, men samtidig forstår at de kan være av nytte for noen sameiere, aksepterer sameiet at skinnene ikke fjernes, men brukes, men på vilkår at bruk av skinnene skjer på eget ansvar av dem som bruke skinnene, og at sameiet under ingen omstendigheter aksepterer noe ansvar for vedlikehold, tilstand og bruk av skinnene. Dette innebærer bl.a. at enhver som ønsker å bruke skinnene, må kontrollere dem og sjekke om de kan brukes.

Sameierne skal informere «sine» leietakere og andre beboere, samt sine barn, og eventuelle kjøpere om disse reglene og – i den utstrekning det er rettslig muli – sørge for at disse etterkommer reglene (se om leietakere pkt. 3-1 (3) i vedtektene).

Møtet ble avsluttet klokken 21.20.

Protokollen godkjennes av undertegnede:

Protokollfører:

Navn: Roland Rolf Robert Mörsdorf

Protokollvitne:

Navn: Frank Rognes

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET JEGERTUNET
(org.nr. 913689828)

Vedtatt på årsmøte 23.03.2026
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn
Sameiets navn er Boligsameiet Jegertunet.

1-2 Organisering
(1) Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 41, bnr. 1337 i Oslo kommune, med adresse Jegerveien 20 B-J. Eiendommen skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt følgende seksjonerte tilleggsareal:

- to anviste parkeringsplasser i garasjeanlegget
- en eller to boder i garasjeanlegget

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

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av fellesarealer.

1-4 Sameiebrøk
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk. Sameiebrøken er i henhold til tinglysning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Hverken erverver eller leier krever godkjenning. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

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

(3) Utleie av egen seksjon eller utleie av enkelte rom eller hybel minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker og holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

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

(5) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(6) Den enkelte seksjonseier har rett til å gjerde inn sin anviste tomt. Gjerde kan maks være 100 ca over terreng. Det er også tillatt å plante hekk på sin anviste tomt. Maksgrensen på 100 cm gjelder ikke slik hekk. Beplantning med annen hekk enn den opprinnelige hekken ved nybygg i 2014 krever forhåndssamtykke fra årsmøtet.

(7) Planting av tre på sin anviste tomt krever samtykke fra styret. Dersom samtykke gis, er seksjonseier allikevel ansvarlig for skade som måtte oppstå på garasjeanleggets tak. Likeledes dersom treet viser seg å hindre utsyn eller på annen måte er til sjenanse for andre seksjonseiere, forplikter seksjonseier å fjerne treet.

(8) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Hunder skal bli ført i bånd på og ut fra eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Parkering

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

4-2 Bruk av parkeringsplasser og garasjeanlegg

Parkeringsplassene på uteareralene er utelukkende beregnet til bruk av besøkende og skal derfor ikke brukes av sameierne, leietakere og andre beboere med mindre bruken er av midlertidig karakter. Sykler skal parkeres på de anviste parkeringsplassene eller innerst i garasjeanlegget hvor det er satt opp stativer.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser, jf. eierseksjonsloven § 25. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten (samt den anviste boden, men uten de to anviste parkeringsplassene) ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Kostnadene i forbindelse med slikt vedlikehold skal den enkelte sameier selv stå for.

(2) Ansvar for vedlikehold eller andre utgifter knyttet til fasade besørges av den enkelte sameier. Kostnadene i forbindelse med slik vedlikehold skal den enkelte sameier selv stå for. Maling av fasaden i andre farger enn fargene ved nymaling i 2025 (S4000-N (grå) og S0502-Y (hvit («bomull»)) krever forhåndssamtykke fra årsmøtet.

(3) Ansvar for vedlikehold eller andre utgifter knyttet til gjerde og hekk som den enkelte seksjonseier har satt opp, besørges av den enkelte seksjonseier. Kostnadene i forbindelse med slikt vedlikehold skal den enkelte seksjonseier selv stå for. Maling av slike gjerde krever forhåndssamtykke fra årsmøtet.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(11) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier.

(2) Fellesarealene (samt parkeringsplassene, men uten de anviste bodene) skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet av fellesarealene (samt parkeringsplassene, men uten de anviste bodene) blir utført. Kostnadene i forbindelse med slikt vedlikehold er felleskostnader.

(3) Rørene og ledninger i bodene i garasjeanlegget og de gjerdene som ble satt opp ved nybygging i 2014, gjelder som fellesarealer.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

5-4 Sameiets erstatningsansvar
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal (med unntak av de rettigheter som fremgår av disse vedtekter), krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Det skal brukes like postkasser for samtlige bruksenheter. Dette gjelder også for ytterligere postkasser i tilfelle av helt eller delvis utleie av en boligseksjon eller utleie av enkelte rom eller hybel.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, vil ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

6. FORSIKRING

6-1 Forsikring av bygningsmassen

Det skal tegnes felles forsikring for bruksenhetene og fellesarealer som er felleskostnader som skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken; i den utstrekning det fremgår av forsikringsbevis individuelle priser for de enkelte bolighusene, skal disse prisene gjelde. Dette gjelder også i tilfelle at én eller flere sameiere tegner slike eller lignende forsikringer selv. For enhver bruksenhet kan det tegnes tilleggsforsikringer av den enkelte sameier. Kostnadene i forbindelse med slike tilleggsforsikringer skal den enkelte sameier selv stå for.

6-2 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som skyldes seksjonseiers uaktsomhet eller som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

7. FORDELING AV KOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

7-2 Avtale om TV og bredbånd

Det skal inngås avtale om levering av tv og bredbånd for sameiet som er felleskostnader som skal fordeles mellom sameierne i henhold til den enkelte sameiers bestilling av tjenesten. Dette gjelder også i tilfelle at én eller fleire sameiere bestiller slike eller lignende tjenester selv. For enhver bruksenhet kan det bestilles ytterligere tjenester av den enkelte sameier. Kostnadene i forbindelse med slike ytterligere tjenester skal den enkelte sameier selv stå for.

7-3 Kostnader til ventilasjonsanlegg

Det kan inngås avtale om levering av filtre, montering av filtrene og øvrig vedlikehold av ventilasjonsanleggene i de enkelte bolighusene som er felleskostnader som skal fordeles mellom sameierne i henhold til den enkelte sameiers bestilling. For ethvert bolighus kan det bestilles ytterligere vedlikehold av den enkelte sameier. Kostnadene i forbindelse med slikt ytterligere vedlikehold skal den enkelte sameier selv stå for.

7-4 Kostnader til fellesområder

Det kan bestilles snømåking av gang- og kjøreveiene på eiendommen, hagearbeid for felles utearealer og vedlikehold av lekeplassen og vaktmester/vår-og høstdugnadstjenester for

fellesarealene (samt parkeringsplassene, men uten de anviste bodene). Kostnadene i forbindelse med slike tjenester er felleskostnader.

7-5 Betaling av felleskostnader
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Styret fastsetter akontobeløp til dekning av felleskostnader. I tillegg kan styret vedta at akontobeløpet dekker også avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. For vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen kan styret også vedta at beløp for dekning av slike fellestiltak skal betales – enten før eller etter gjennomføring av tiltakene – som ekstraordinære felleskostnader, dvs. i tillegg til de månedlige akontobeløpene.

7-6 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7-7 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
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.

8. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8-1 Mislighold
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

8-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

8-3 Fravikelse
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

9-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

(5) Styremøtene skal holdes, og sakene skal behandles, i fysisk møte eller på annen måte, herunder ved sirkulasjon av saksdokumente. Styrelederen avgjør hvordan styremøtene skal holdes og sakene skal behandles.

9-3 Styrets oppgaver

(1) 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.

(2) Det er styrets oppgave å sørge for at forsikring av bygningsmassen tegnes, at det inngås avtale om levering av tv/bredbånd og levering av filtre, montering av filtrene og øvrig vedlikehold av ventilasjonsanleggene i de enkelte bolighusene og i garasjeanlegget inngås og snømåking av gang- og kjøreveiene på eiendommen, hagearbeid for felles utearealer og vedlikehold av lekeplassen og vaktmester/vår-og høstdugnadstjenester for fellesarealene bestilles, med mindre årsmøtet vedtar noe annet.

9-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

9-5 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.

9-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

10-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Eventuell revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

11. ÅRSMØTET

11-1 Årsmøtets myndighet. 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.

11-2 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.

11-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 angitt frist.

11-4 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 og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning 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. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

11-5 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

11-6 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.

11-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

11-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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) endring av vedtektene

11-9 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 etter (1) 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.

11-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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.

11-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

11-12 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.

12. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Boligsameiet Jegertunet
2025

Document ID: c322f4f1-e743-4fb2-8786-5d40199a1c13

Årsregnskap for Boligsameiet Jegertunet

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		830 020	613 861	670 000	824 135
Andre inntekter		15 172	5 629	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**845 192**	**619 490**	**670 000**	**824 135**
Lønn og personalkostnader	2	34 230	34 230	34 230	57 050
Kabel-TV/Bredbånd		65 662	64 760	67 400	68 100
Kommunale avgifter		190 407	173 740	199 200	193 800
Strøm og nettleie		71 937	93 594	104 600	93 500
Andre driftskostnader	3	899	12 444	2 400	0
Reparasjon og vedlikehold	3	234 022	76 582	75 000	155 000
Eksterne tjenester	3	46 692	45 405	47 300	49 000
Serviceavtaler	3	3 925	0	0	0
Forsikringer		129 746	109 566	119 400	150 400
Andre kostnader	3	8 345	7 478	7 500	9 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**785 865**	**617 799**	**657 030**	**776 050**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**59 327**	**1 691**	**12 970**	**48 085**
DRIFTSRESULTAT:		**59 327**	**1 691**	**12 970**	**48 085**
Finansinntekter		11 735	10 577	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**11 735**	**10 577**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**71 062**	**12 268**	**12 970**	**48 085**
Resultat		**71 062**	**12 268**	**12 970**	**48 085**
Overført annen egenkapital		**71 062**	**12 268**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**71 062**	**12 268**	**0**	**0**

Document ID: c322f4f1-e743-4fb2-8786-5d40199a1c13

Balanse

Boligsameiet Jegertunet

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		19 400	7 141
Forskuddsbetalte kostnader		33 460	30 702
Sum fordringer		**52 860**	**37 843**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	163 669	95 827
SUM OMLØPSMIDLER		**216 528**	**133 670**
SUM EIENDELER		**216 528**	**133 670**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		204 487	133 425
Sum opptjent egenkapital		**204 487**	**133 425**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**204 487**	**133 425**
Leverandørgjeld		3 925	245
Annen kortsiktig gjeld		8 116	0
Sum kortsiktig gjeld		**12 041**	**245**
SUM GJELD		**12 041**	**245**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**216 528**	**133 670**

Oslo,
Boligsameiet Jegertunet

Roland Rolf Robert Mörsdorf
Styrets leder

Frank Rognes
Styremedlem

Document ID: c322f4f1-e743-4fb2-8786-5d40199a1c13

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: c322f4f1-e743-4fb2-8786-5d40199a1c13

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	670 020
Fakturert ekstrainnbetalinger – Rekkverket oppkjørsel (uten maling)	160 000
Andre inntekter – Formidlingshonorar – Wattif Ev AS	15 172
Sum driftsinntekter	**845 192**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum lønnskostnader	**34 230**	**34 230**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader Eiendom – Bosch gresstrimmer	899
Sum andre driftskostnader	**899**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Nytt gjerde og byygetjenester – Solid Hus AS	203 750
Rep. og vedlikehold bygning – Service på ventilasjon – Klima Og Byggservice AS	9 250
Sesongarbeider på uteområder – Maskinell brøyting – 1 Hjelpende Hånd AS	21 022
Sum reparasjon og vedlikehold	**234 022**

Document ID: c322f4f1-e743-4fb2-8786-5d40199a1c13

Eksterne tjenester

	2025
Andre konsulenthonorarer	3 634
Forretningsførsel og regnskap	36 695
Tredjepartsopplysninger	2 550
Annen fremmed tjeneste	3 813
Sum eksterne tjenester	**46 692**

Serviceavtaler

	2025
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale – Årskontroll – Firesafe AS	3 925
Sum serviceavtaler	**3 925**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	5 500
Bank- og kortgebyrer	2 565
Annen kostnad	280
Sum andre kostnader	**8 345**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	163 669
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**163 669**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0.

Document ID: c322f4f1-e743-4fb2-8786-5d40199a1c13

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	133 425
Årsresultat	71 062
Saldo 31.12	**204 487**

Document ID: c322f4f1-e743-4fb2-8786-5d40199a1c13

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: c322f4f1-e743-4fb2-8786-5d40199a1c13

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-02-20 08:54:02 UTC+00:00

Roland Rolf Robert Mörsdorf

bankID

NO BankID - 07f234cf-f2c1-4a81-af23-9732f3f31f1b

2026-02-25 16:43:54 UTC+00:00

Frank Rognes

bankID

NO BankID - 1a17294f-dd61-483f-b1c6-3acb78cc2478

Document ID: c322f4f1-e743-4fb2-8786-5d40199a1c13

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Gedde-Dahl Lorentz Arkitekt MNAL
Bygdøy allé 39
0265 OSLO

Dato: 19.12.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201109478-53 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Murtaza Hussain | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JEGERVEIEN 20 D-E	Eiendom:	41/143/0/0
Tiltakshaver:	Neptune Bolig 3 AS	Adresse:	Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO
Søker:	Gedde-Dahl Lorentz Arkitekt MNAL	Adresse:	Bygdøy allé 39, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Jegerveien 20 D-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tomannsbolig, mottatt 29.03.2016.

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 201109478			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart 16.03.2012			26/16
Avkjørselsplan 16.03.2012			26/17
Plan kjeller hus 2 3 4 6 7 8	E-02	20.03.2012	26/18
Plan 1.etasje alle hus	E-03	20.03.2012	26/19
Plan 2.etasje alle hus	E-04	20.03.2012	26/20
Snitt CC hus 3 4 7 8	E-16	20.03.2012	26/21
Fasade nord-øst hus 1 2 3 4	E-10	20.03.2012	26/23
Fasade syd-vest hus 1 2 3 4	E-05	20.03.2012	26/24
Fasade syd-øst hus 3 7	E-09	20.03.2012	26/25
Utomhusplan			27/2
Fasade nordvest hus 4 og 8	E-14	20.03.2012	29/2

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av avfallet ikke er dokumentert med dokumentasjon fra mottaker av avfallet. Det er lagt ved erklæring fra transportør, samt redegjørelse for avvik ved sluttrapport for avfallshåndtering. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

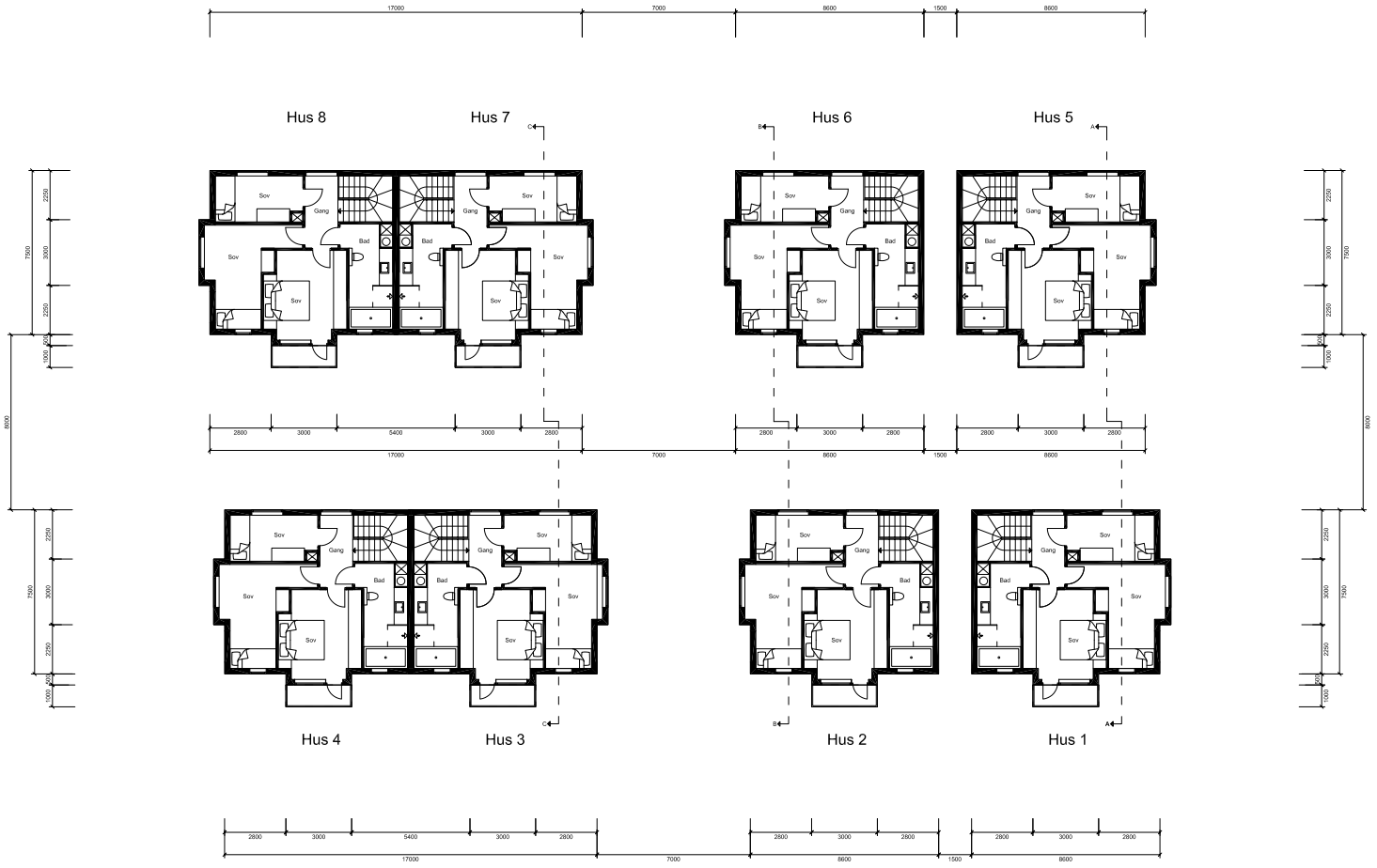
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.12.2016 av:

Murtaza Hussain - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

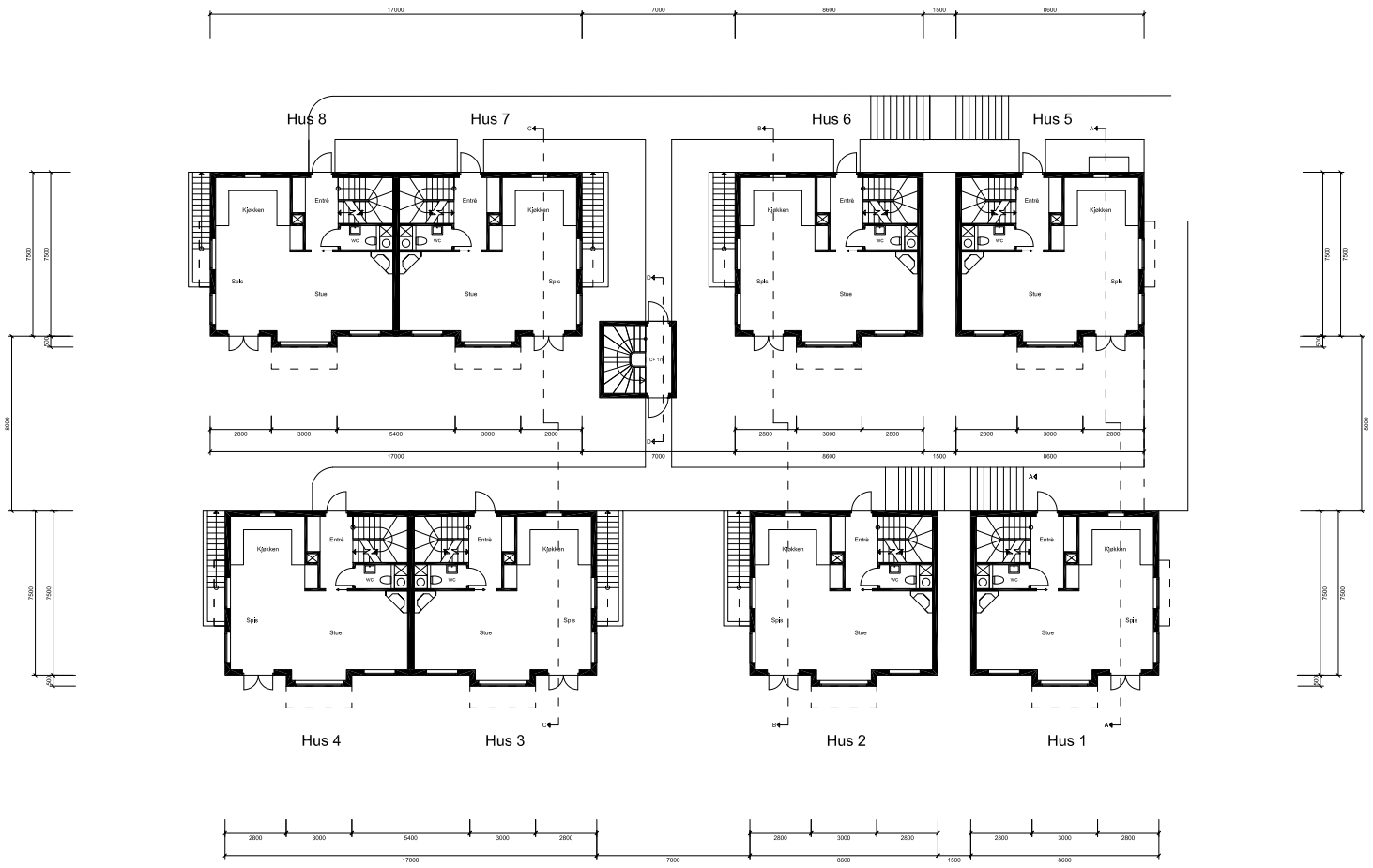
Kopi til:
Neptune Bolig 3 AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO, lasse@npas.no



Plan 2. Etasje Alle Hus

BRA pr. boenhet: 59,2m²

Holtveien 3 AS	25.10.2012
Jegerveien 20 A	1:200
Plan 2. etasje	
LOMENZZ GUDDE-DAHL	LGD
	E-04



Plan 1. Etasje Alle Hus

BRA pr. boenhet: 57,9m²

BYA Hus 1, 2, 5 og 6: 66m² | BYA Hus 7-8 og 3-4: 130,5m² | BYA Trappehus: 12,2m²

Holtveien 3 AS	21.10.2012
Jegerveien 20 A	1:200
Plan 1. etasje	LGD
LORENTZ GLOMB-DAHL	E-03



Plan Kjeller Hus 2,3,4,6,7 og 8

BRA Hus 2: 123m² | BRA Hus 3: 118m² | BRA Hus 4: 82m²
BRA Hus 6: 122m² | BRA Hus 7: 89m² | BRA Hus 8: 84m²

Holtveien 3 AS	25.10.2012 1:200
Jegerveien 20 A	
Plan Kjeller hus 2,3,4,6,7,8	LGD
LORENTZ GUDDE-DAHL	E-02

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TORE KNUT HELMER STAUBO
JEGERVEIEN 20 D
0777 OSLO

Dato: 23.10.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201607214-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JEGERVEIEN 20D	Eiendom:	41/1337/0/0
Tiltakshaver:	TORE KNUT HELMER STAUBO	Adresse:	JEGERVEIEN 20 D, 0777 OSLO
Søker:	TORE KNUT HELMER STAUBO	Adresse:	JEGERVEIEN 20 D, 0777 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Jegerveien 20 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av areal i kjeller, mottatt 30.09.2018.

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 201607214			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	Unummerert	29.06.2016	5/2

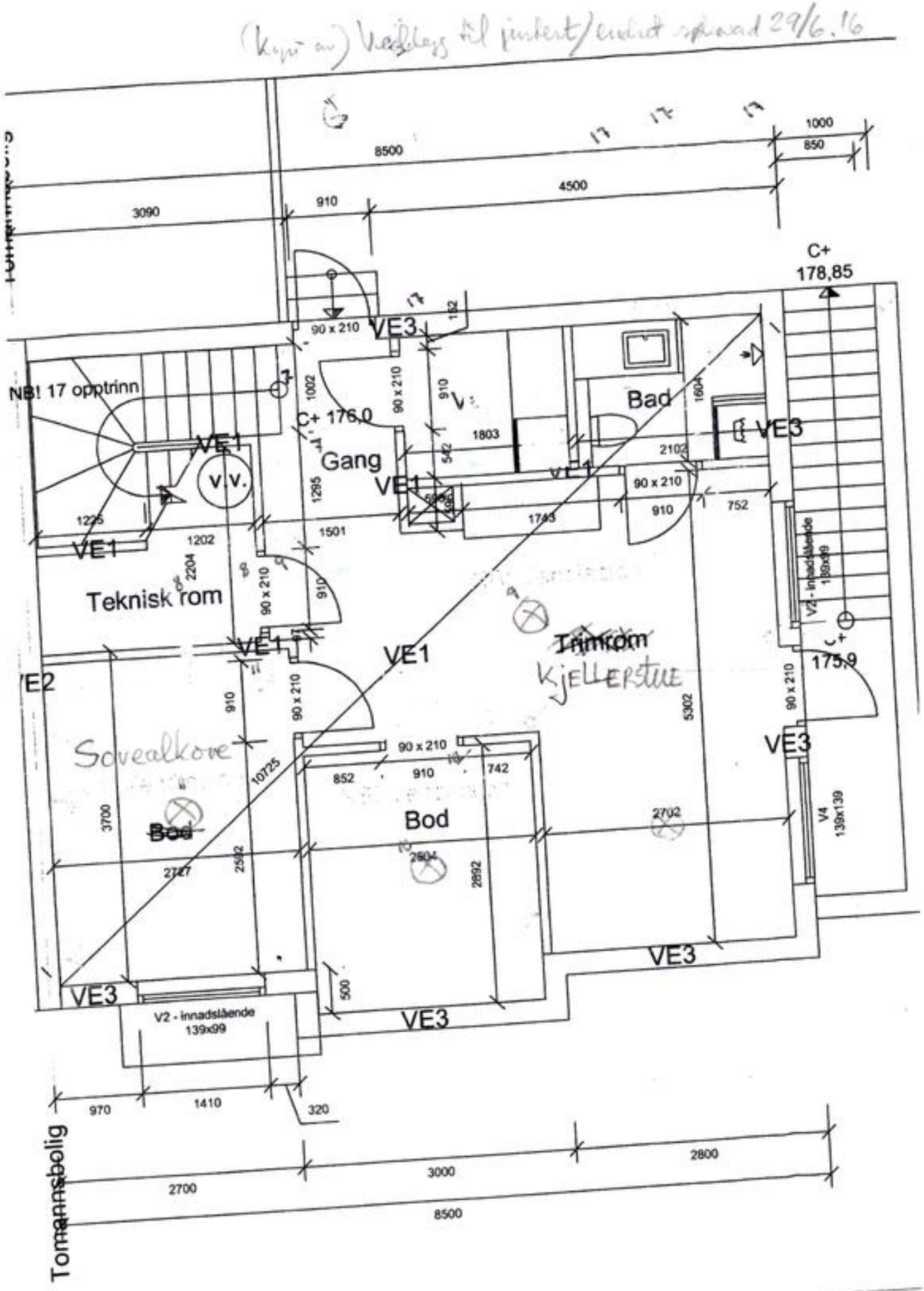
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.10.2018 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder


(kopi av) Vedlegg til justert/endret søknad 29/6.16
NB! 17 opptrinn
C+ 176,0
C+ 178,85
C+ 175,9
Gang
Bad
Teknisk rom
Trimrom
KJELLERSTUE
Sovealkove
Bod
Bod
V.V.
VE1
VE2
VE3
90 x 210
V2 - innadslående 139x99
V4 139x139
Tomannsbolig
8500
4500
3090
910
1000
850
2700
3000
2800
970
1410
320

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lorentz Gedde-Dahl Sivilarkitekt NMAL
Nobels gate 21 A
0268 OSLO

Dato: 19.12.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201109506-42 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Murtaza Hussain | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JEGERVEIEN 20B	Eiendom:	41/143/0/0
Tiltakshaver:	Neptune Bolig 3 AS	Adresse:	Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO
Søker:	Lorentz Gedde-Dahl Sivilarkitekt NMAL	Adresse:	Nobels gate 21 A, 0268 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Jegerveien 20 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for garasjeanlegg, mottatt 29.03.2016.

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 201109506			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 16.03.2012			23/16
Avkjørselsplan 16.03.2012			23/17
Plan garasje kjeller hus 1 og 5	E-01	20.03.2012	23/18
Fasader og snitt trappehus	E-17	20.03.2012	25/2

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av avfallet ikke er dokumentert med dokumentasjon fra mottaker av avfallet. Det er lagt ved erklæring fra transportør, samt redegjørelse for avvik ved sluttrapport for avfallshåndtering.. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.12.2016 av:

Murtaza Hussain - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
Neptune Bolig 3 AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO, lasse@npas.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
JEGERVEIEN 20D

Dato: 30.03.2026

Deres ref:	Vår ref (Saksnr):	Saksbehandler: Automatisert produksjon
Bestillingsnr.: 86529646 9096113		

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 1337

Vi viser til bestilling av 20260330 for JEGERVEIEN 20D.

GNR. 41 BNR. 1337

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.08.2013.

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

2702 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

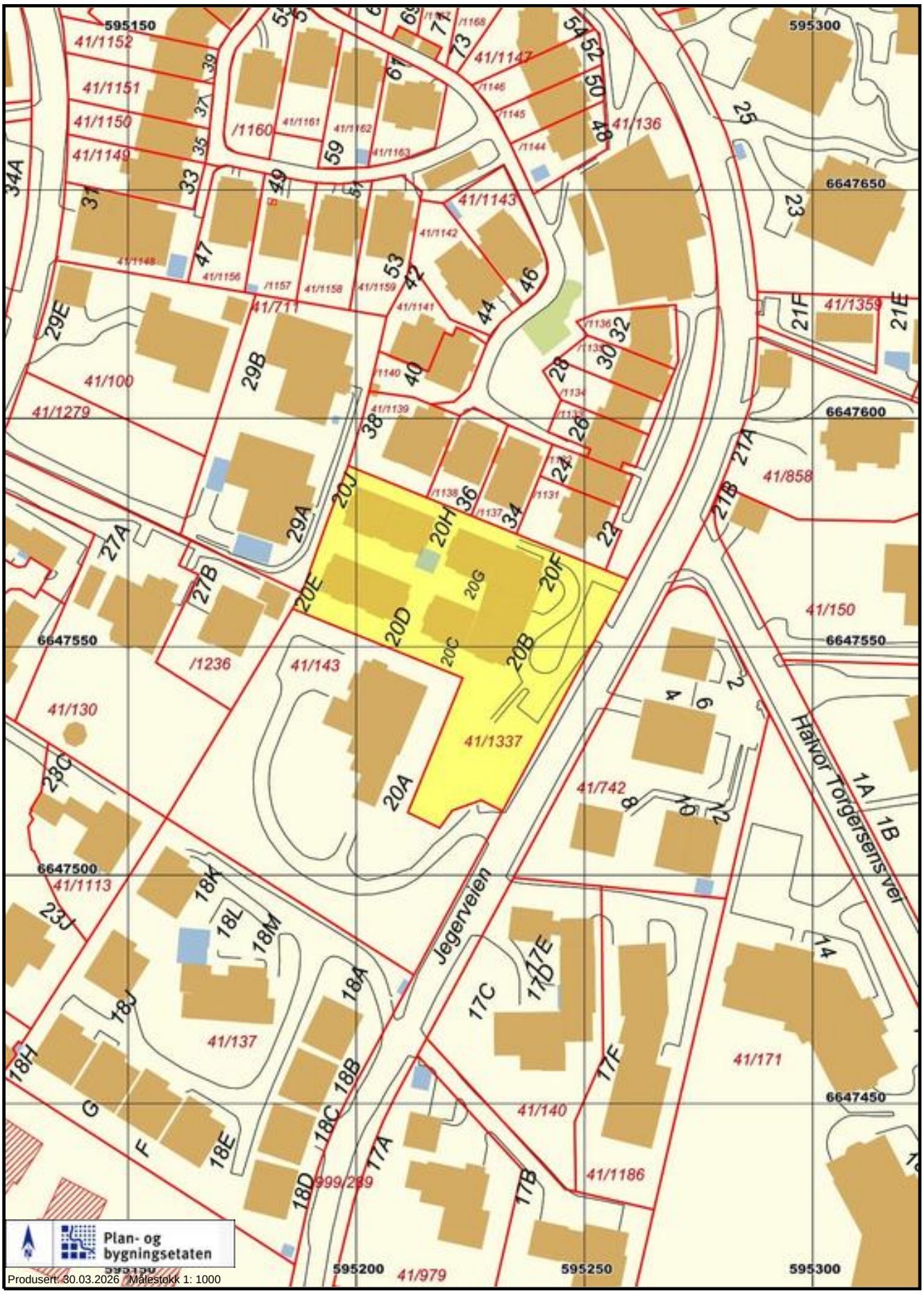
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


595150
595300
6647650
6647600
6647550
6647500
6647450
595200
595250
41/1152
41/1151
41/1150
41/1149
41/1148
41/1147
41/1146
41/1145
41/1144
41/1143
41/1142
41/1141
41/1140
41/1139
41/1138
41/1137
41/1136
41/1135
41/1134
41/1133
41/1131
41/1132
41/1168
41/1169
41/1162
41/1161
41/1163
41/1160
41/1156
/1157
41/1158
41/1159
41/711
41/100
41/1279
41/136
41/1359
41/858
41/150
41/130
41/1236
41/143
41/1337
41/742
41/1113
41/137
41/140
41/171
41/1186
41/979
999/289
Havor Torgersensvei
Jegerveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 30.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

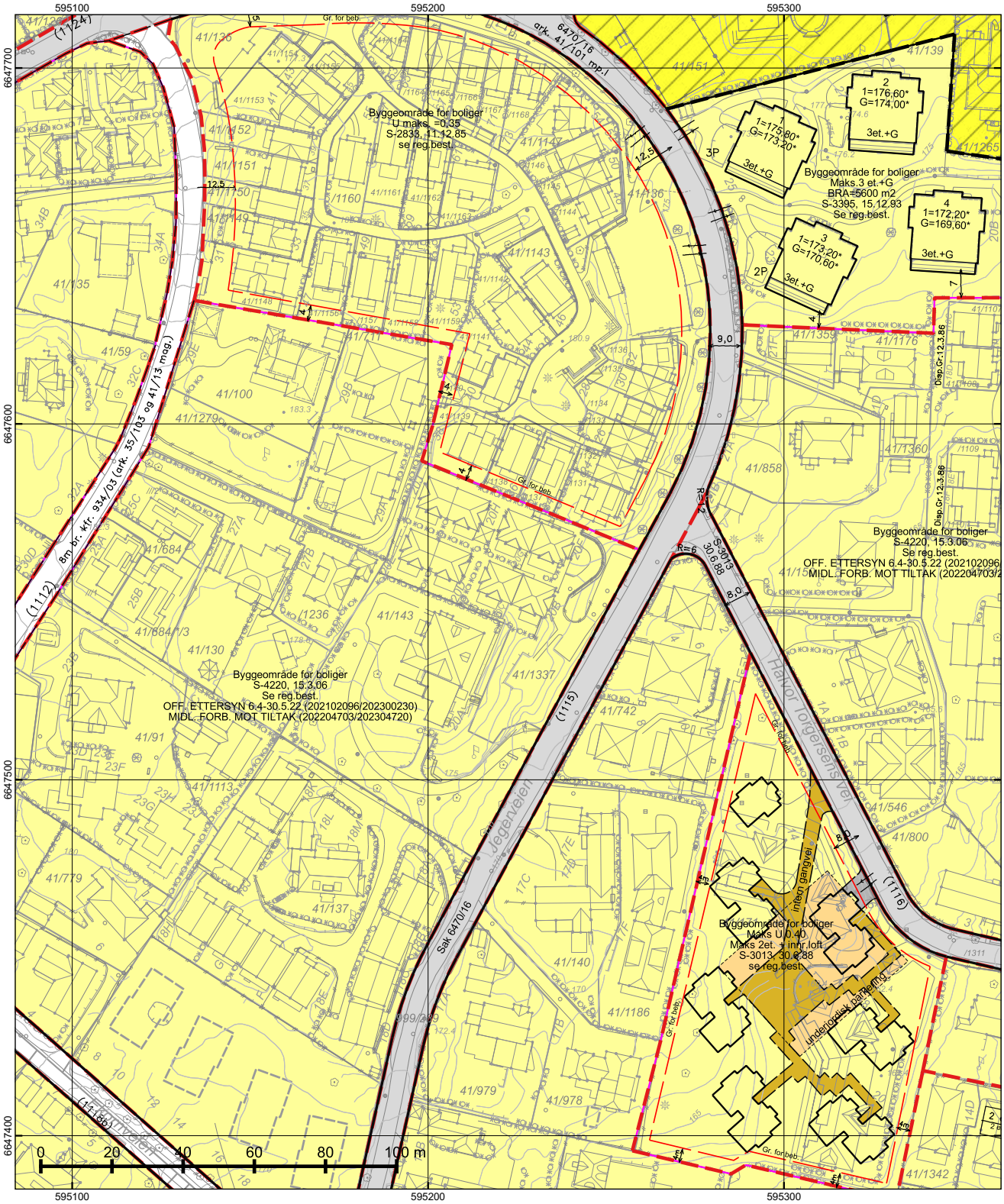
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

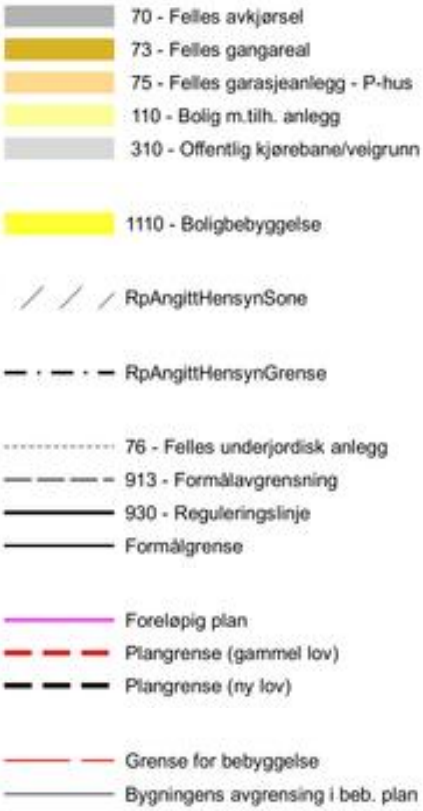
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

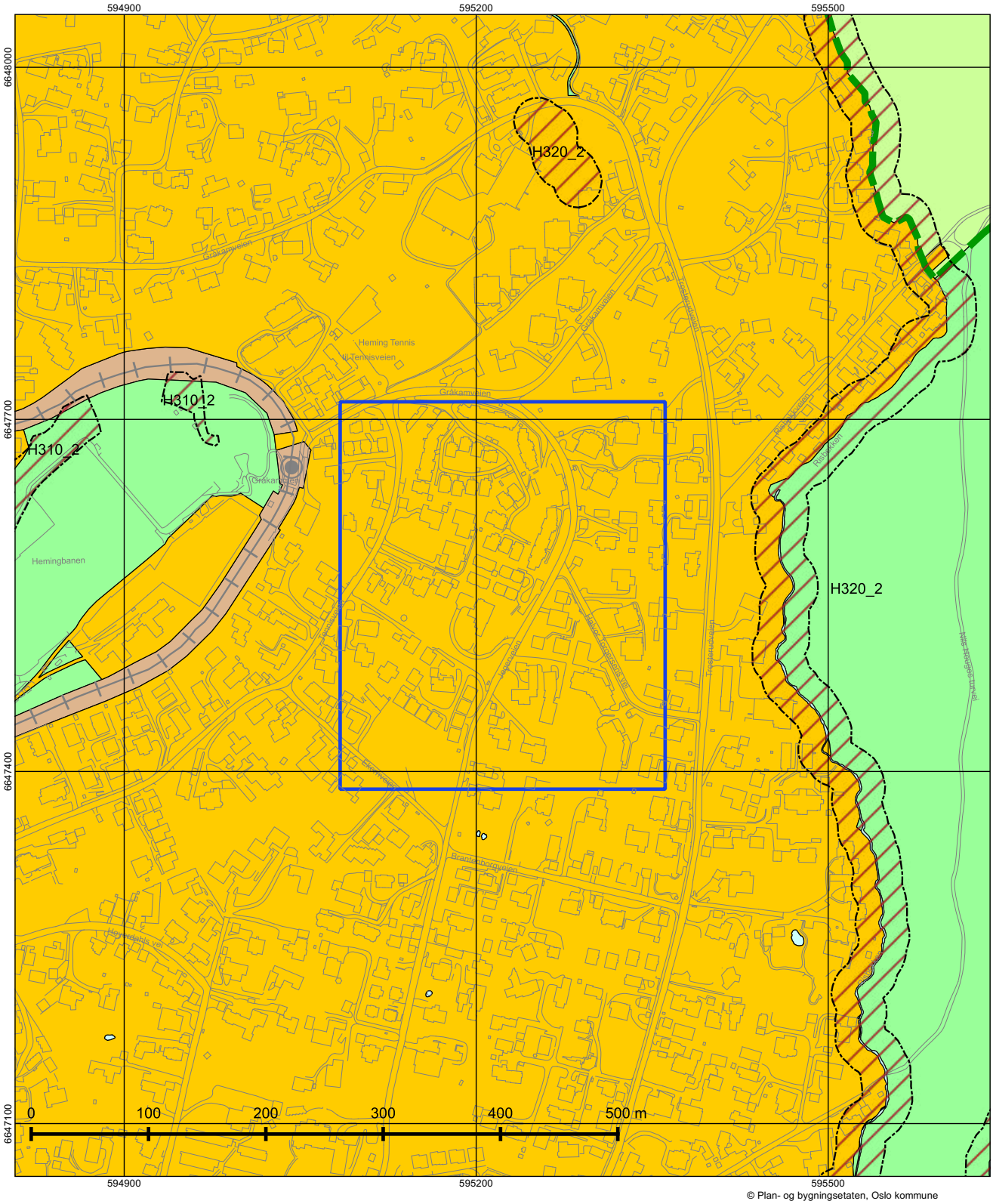
PlottID/Best.nr: 155360/ 86529646
Deres ref.:
Adresse: Jegerveien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 41/1337

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155360/86529646
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

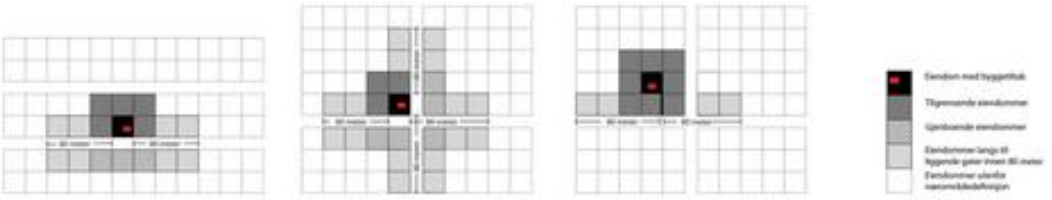
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

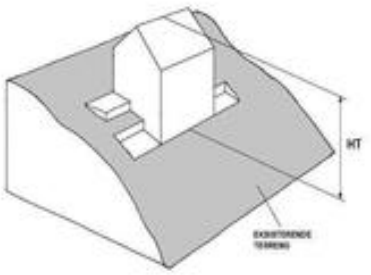
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

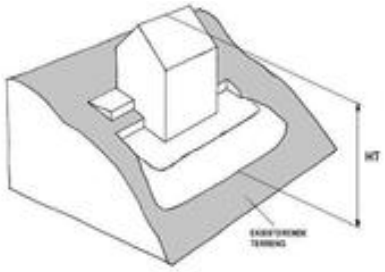
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601540757
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
240939	WERRING MORTEN EDVARD	H0301	TROSTERUDVEIEN 23 C, 0778 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	41	1337

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	41	1337	0	1	187 / 1699	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	1337	0	2	240 / 1699	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	1337	0	3	235 / 1699	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	1337	0	4	199 / 1699	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	1337	0	5	192 / 1699	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	1337	0	6	239 / 1699	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	1337	0	7	206 / 1699	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	1337	0	8	201 / 1699	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

20.12.13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Doknr: 28801 Tinglyst: 13.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/28801/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 14:58

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

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	41	1337		

17.12.13

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING **RETT KOPI**

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
240939[redacted]	Morten Edvard Werring		1/1

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	187	B	11				21				31			
2	B	240	B	12				22				32			
3	B	235	B	13				23				33			
4	B	199	B	14				24				34			
5	B	192	B	15				25				35			
6	B	239	B	16				26				36			
7	B	206	B	17				27				37			
8	B	201	B	18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		1699		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1699 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo		Etter fullmakt og	
15/10-2013		Firmaattest	
		Lasse Røsnes	
		FOR NEPPINE BOLIG AS	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
41	1337		1-8	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
18.12.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

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

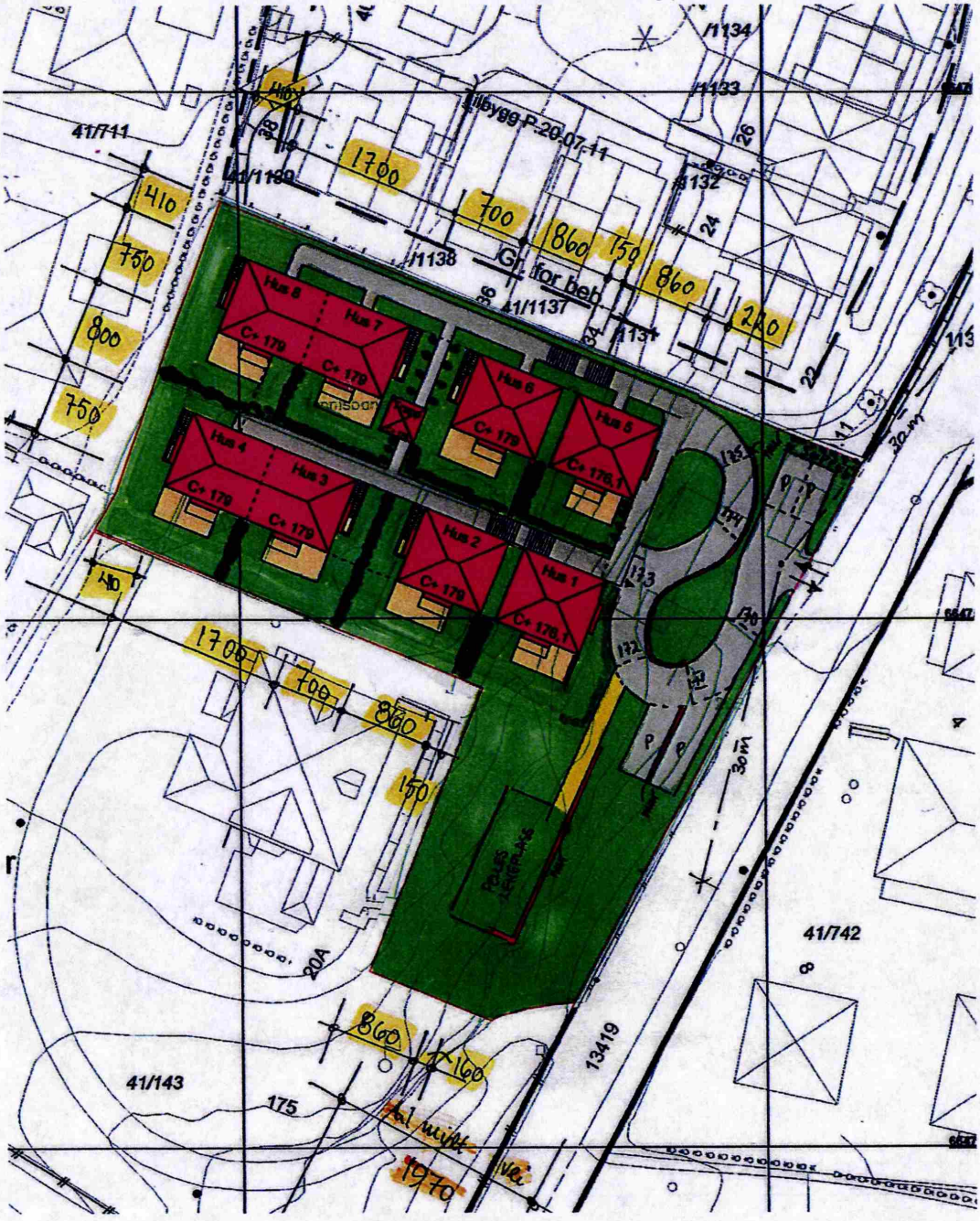
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo 16.10.2013
Jegerveien 20
Gnr. 41, bnr. 1337 i Oslo kommune

Utomhusplan

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 1 av 5

Hele tomten tinglyses som fellesareal

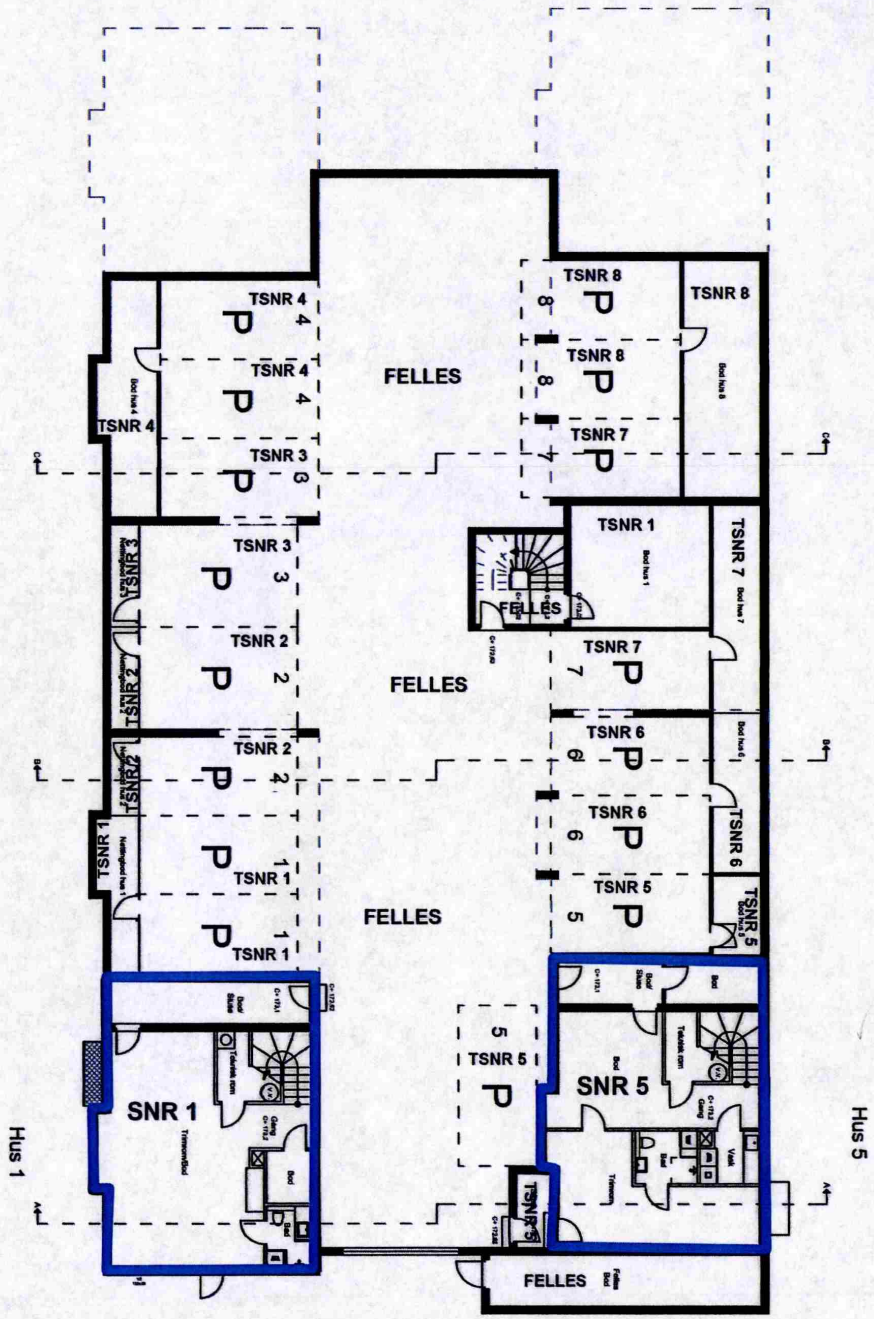


VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo 16.10.2013
Jegerveien 20
Gnr. 41, bnr. 1337 i Oslo kommune

Plantegning - garasje og underetasje seksjon 1 og 5

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 2 av 5

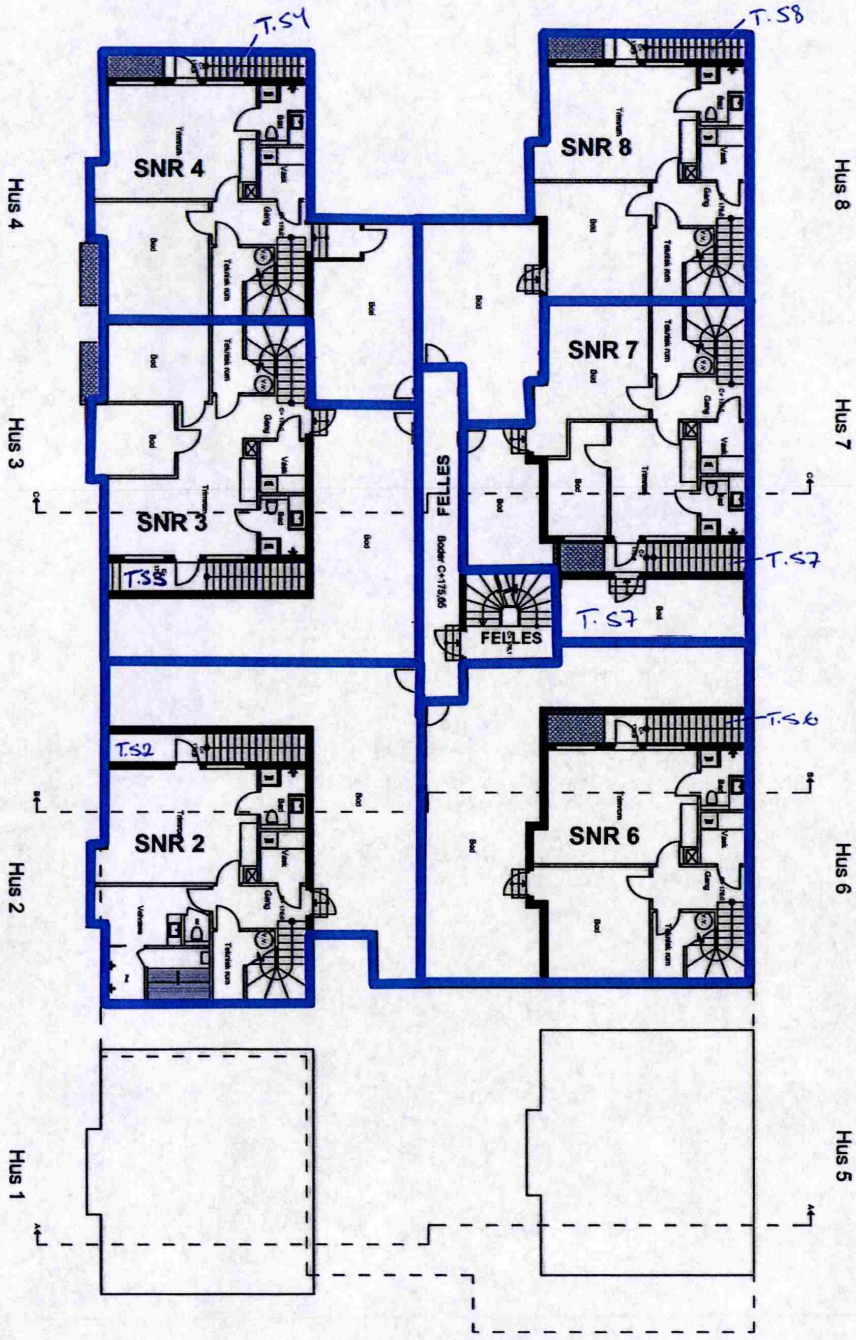


VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo 16.10.2013
Jegerveien 20
Gnr. 41, bnr. 1337 i Oslo kommune

Plantegning - underetasje seksjon 2, 3, 4, 6, 7 og 8

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 3 av 5

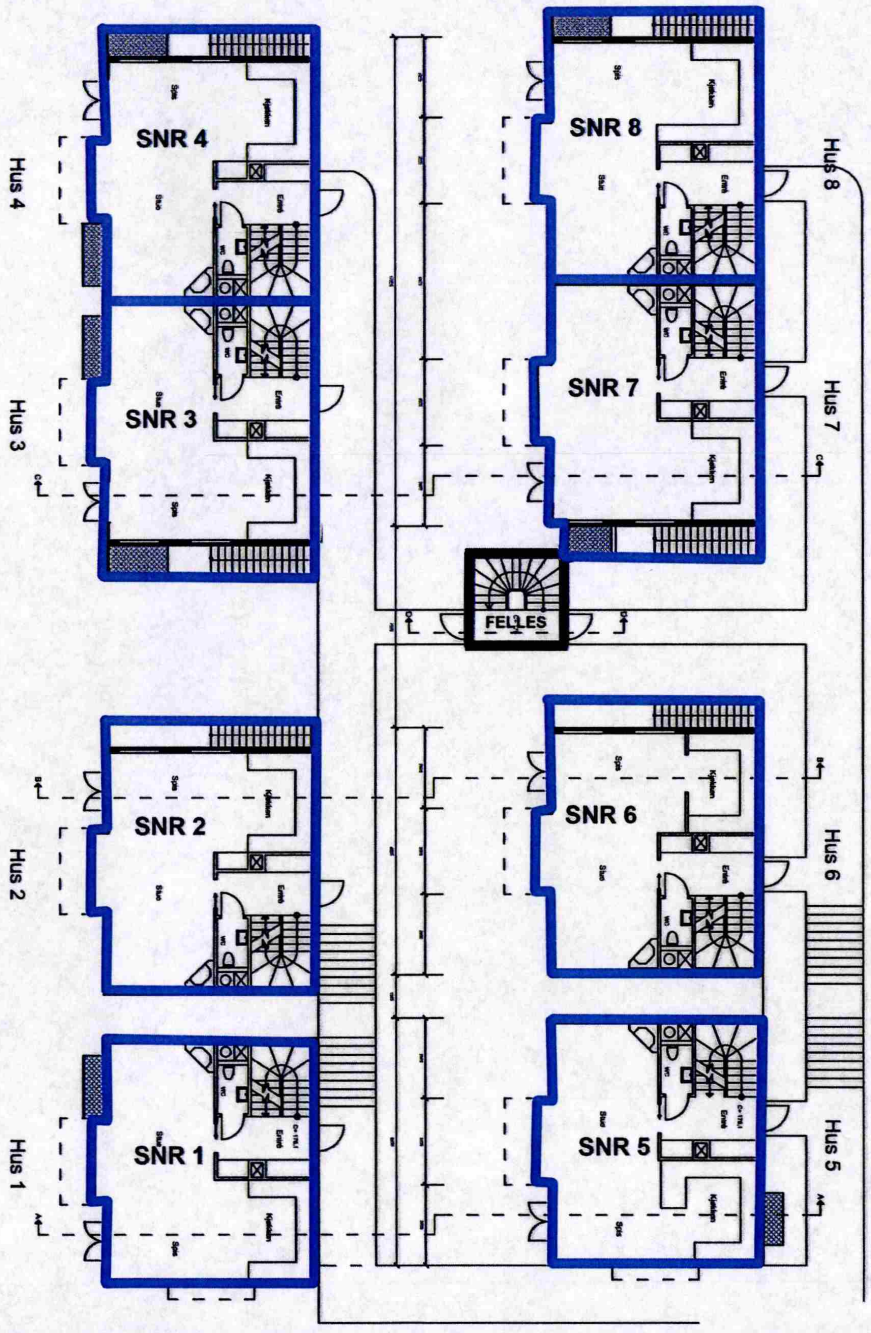


VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo 16.10.2013
Jegerveien 20
Gnr. 41, bnr. 1337 i Oslo kommune

Plantegning - 1. etasje alle seksjoner

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 4 av 5

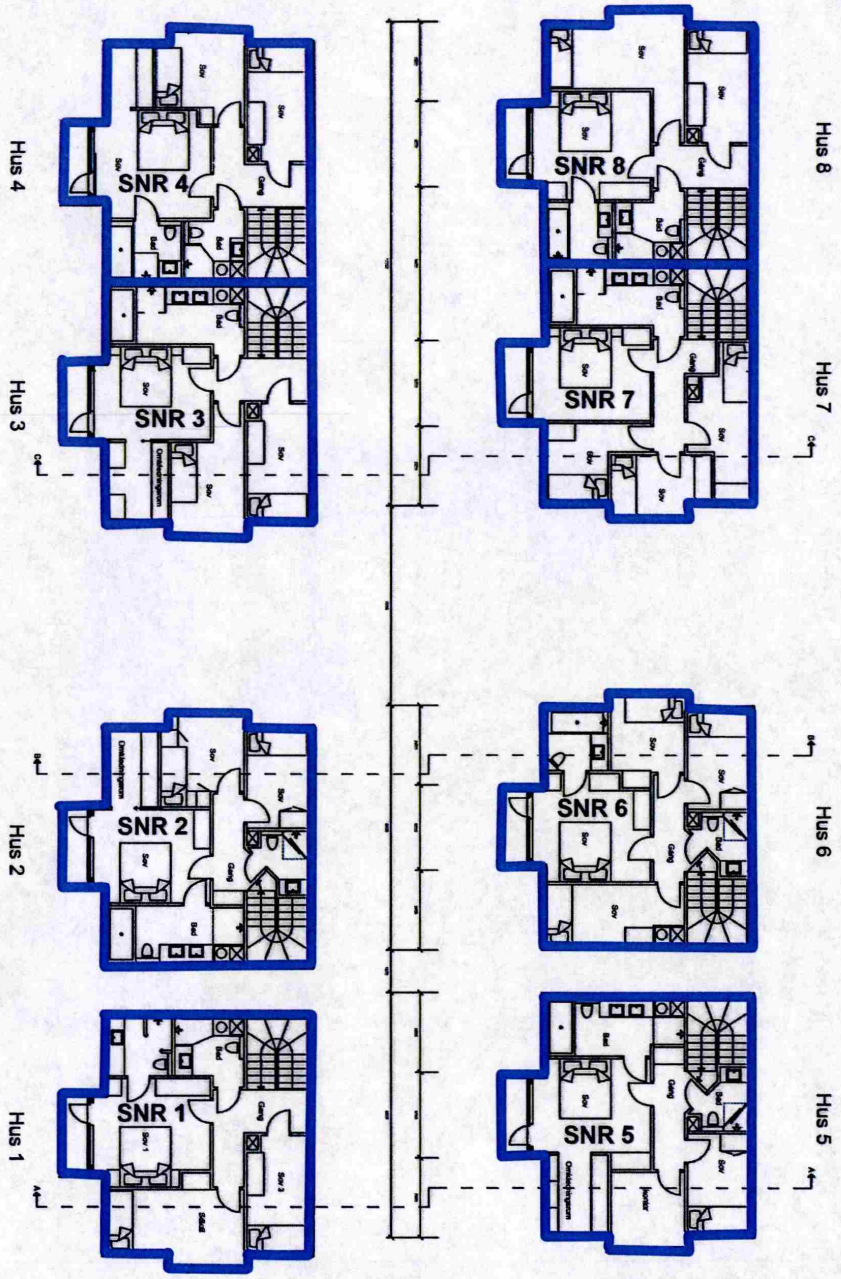


Oslo 16.10.2013
Jegerveien 20
Gnr. 41, bnr. 1337 i Oslo kommune

Plantegning - 2. etasje alle seksjoner

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 5 av 5

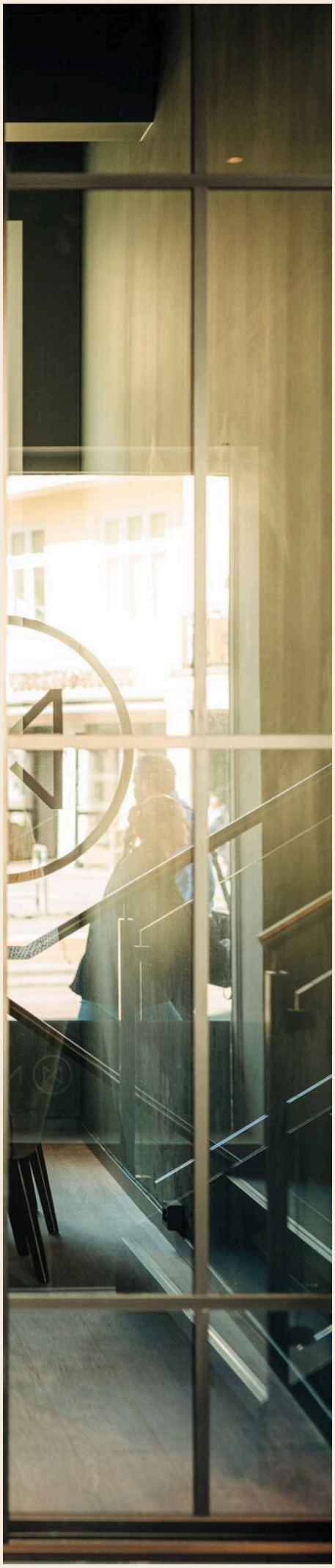
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

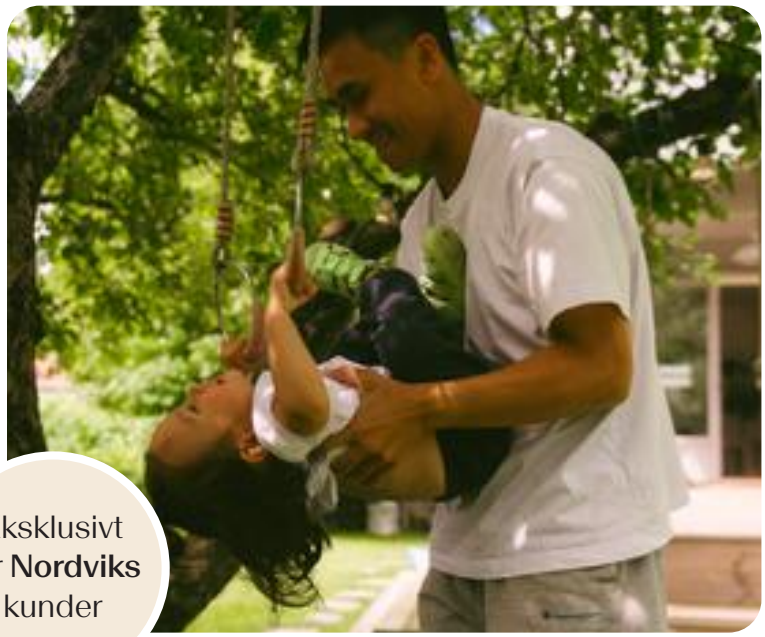


Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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: 22-0054/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jegerveien 20D 0777 OSLO
Matrikkel: Gnr 41, bnr 1337, snr 3 (ideell andel 1/1) 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:



Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229



Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: