

Mina Beiteplukksvei 151L



Velkommen til

Mina Beiteplukksvei 151L



Salgsoppgaven produsert 22. oktober 2025

Bjørndal

Idyllisk og tilbaketrukket 2-roms - Vestvendt terrasse og hage - Parkering - Bygg fra 04/05 - Fyring og varmtvann inkl.

Prisantydning	2 590 000,-
Fellesgjeld	8 029,-
Omkostninger	66 330,-
Totalpris	2 664 359,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 036,-
BRA-i	29 kvm
Totalt BRA	34 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2004

Ansvarlig megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Idyllisk og attraktiv 2-roms selveier med etterspurt beliggenhet på Bjørndal. Leiligheten ligger i tilbaketrukket 1. etasje med egen inngang, terrasse og hyggelig hageflekk. Et perfekt sted for late sommerdager! Moderne og velholdt bygg fra 2004/05. *Sameiet har parkeringsplasser hvor beboerne kan parkere en bil (første mann til mølla prinsippet).

God planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning som gir rom for både sofakrok og spiseplass, romslig bad med gulvvarme og soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe. En romslig utebod.

Høydepunkter:

- Innholdsrik 2-roms
- Vestvendt terrass+hage
- Fyring og varmtvann inkl.
- Effektiv og god planløsning
- Moderne bygg fra 2004/05
- Parkering e/førstemann til mølla

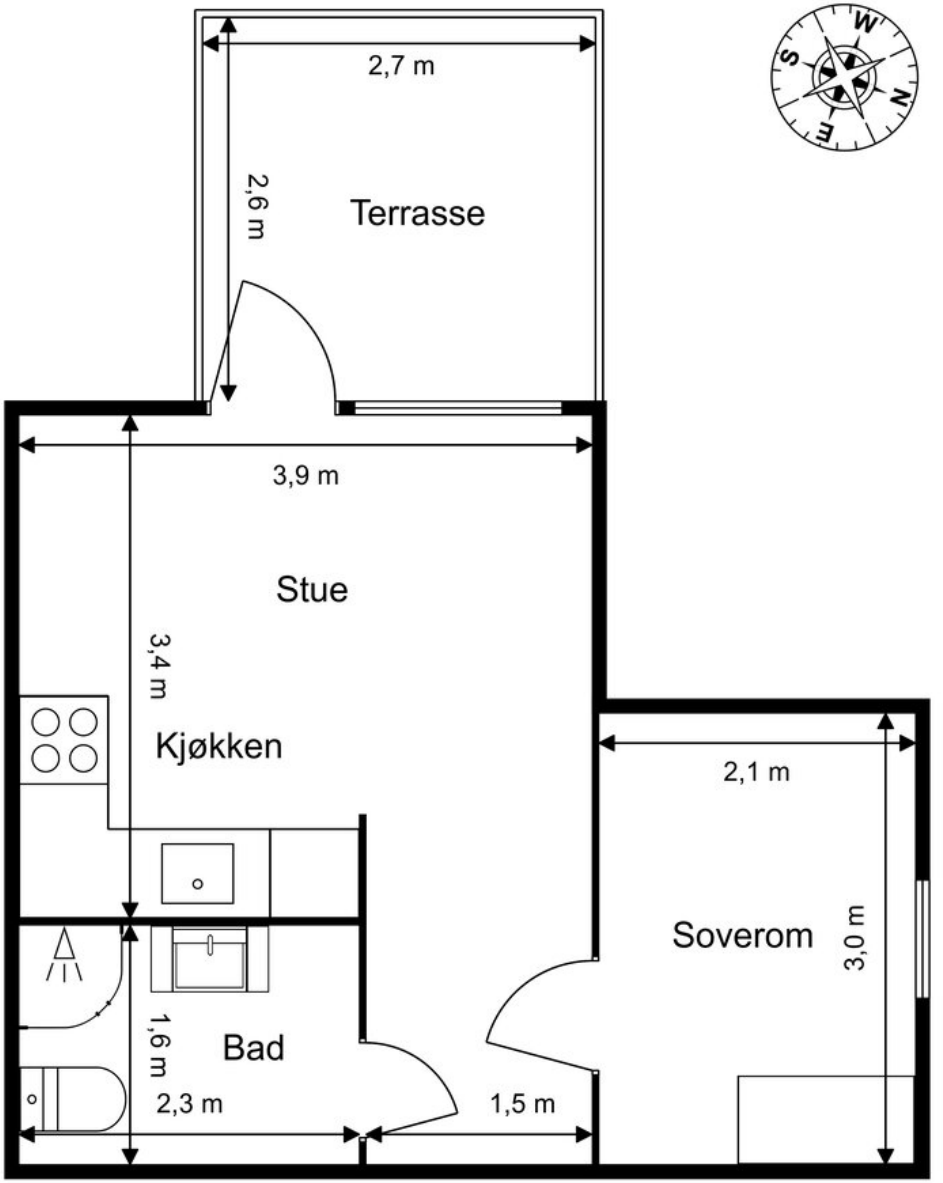
Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	29 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	34 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Stue/kjøkken, bad, soverom.
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse



Forklaring av bilde/rommet


































Netel

Informasjon

Mina Beiteplukksvei 1511

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0513/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Mina Beiteplukksvei 151L, 1272 OSLO
Gnr 187, bnr 324, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Trond Larsen Haarklou

Kjøpesum og omkostninger
2 590 000,- (Prisantydning)
8 029,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 598 029,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
64 950,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
66 330,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
79 030,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 664 359,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 677 059,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 29 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 34 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 29 kvm. Stue/kjøkken, bad, soverom.
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023
Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.
Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Soverom, kjøkken, stue, bad.

Standard

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til terrasse.

Bad: Flis og belegg på gulv, og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran og wc.

Parkering

Det er på sameiets felles parkeringsplass tillatt å parkere en bil (første mann til mølla prinsippet).
Sameiet gjennomfører i disse dager installasjon av ladestruktur for elbillading.

Parkering i området ellers etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har behov for normalt vedlikehold av bygningsmassen, samt maling av bygget over tid. Dette er ikke tidfestet, men slikt vedlikehold bør gjennomføres innen 1-3 år. Finansiering av dette vil kunne finansieres gjennom kapitalinnskudd, låneopptak eller en kombinasjon.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

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:

Byggemåte:
Boligbygg over 3 etasjer

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk, kledd med panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Kjøkken
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Vannbåren varme
- Våtrom

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Sentralfyring via fjernvarme inkludert i felleskostnadene.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 036,- pr. mnd.

Inkluderer: Avdrag felles lån: 131,-

Dugnadsgebyr: 42,-

Felleskostnader: 2219,-

Fjernvarme: 590,-

Renter: 54,-

Varmtvann og fyring er inkludert.

Fellesutgifter som ikke er spesifiserte inkluderer løpende kostnader for sameiet herunder forretningsførsel, strøm fellesareal, kommunale avgifter m.m.

Andre utgifter

.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 556 637,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 226 549,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155, orgnr. 888437932

Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155. Sameiet har foretningskontor i Oslo kommune.

Sameiet består av 23 boligsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 29.04.2005.

Styret opplyser følgende angående fremtidige vedlikeholdsplaner:
Vi har ikke startet budsjettarbeidet for 2026 enda. Endel vedlikehold av bygningsmassen vil måtte utføres ila de nærmeste par årene. Hvordan dette eventuelt finansieres er ikke avgjort, heller ikke kostnader.
Det jobbes også med å inngå kollektiv avtale om fiber for internett.
Vi gjennomfører i disse dager installasjon av ladestruktur for elbillading. Dette er finansiert ved kapitalinnskudd tidligere i år.

Forretningsfører

Bori BBL

Informasjon om fellesgjeld

Kr 8 029,-pr. 31.12.2024

Bank: DNB BANK ASA - 7,55%
Annuitetslån, Info pr 30.09.25
Term: 12
Restgjeld: 216 437
Løpetid: 01.01.21 - 01.05.29

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 1 888,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat 2024:
Periodens resultat etter finansposter var kr -9 724 mot budsjettert kr -154 934, som er kr 145 210 større enn budsjettert.

Budsjett for 2025:
Inntektene er budsjettert til kr 1 167 162. Driftskostnadene er budsjettert til kr 1 105 968, som gir et driftsresultat på kr 61 194, og et årsresultat på kr 54 517.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se sameiets vedtekter.

Sameiets forsikring

IF skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6287615

Tomt

Adkomst

Det vil bli skilet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen er beliggende i et etablert og meget attraktivt boligområde på Bjørndal. Det er kort vei til legekontor, lekeplass, idrettshall, tennisanlegg, skate-ramp, badevann, golfbane, alpinanlegg, treningssenter m.m. Bjørndal har en aktiv sportsforening med aktiviteter som bl. a. håndball, fotball, ski/skøyter, klatring og sykling. Boligen ligger også i nærhet til flotte turområder i Grønliåsen og Østmarka.

Bjørndal er en ung drabantby. Utbyggingen startet i 1983-84. Boligmassen domineres av rekkehus og eneboliger/villaer og lavblokker. Geografisk sett ligger Bjørndal på vestsiden av E6. Bjørndal ligger sør for Mortensrud og øst for Hauketo og Holmlia, med store grøntområder i tre av fire retninger.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl. a. Coop Extra og Rema 1000. I tillegg ligger div. forretninger og dagligvarebutikk som har utenlandske varer og grønnsaker på Bjørndal senter. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Senter syd på Mortensrud som innehar et bredt servicetilbud. Boligen har også nærhet til Lambertseter senter, samt kort vei til Oslo sentrum.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, tog og flybuss. Nærmeste bussholdeplass er Bjørndal senter rett ved boligen. Med bil fra Bjørndal tar det ca. 10 min til Mortensrud, ca. 13 min til Hvervenbukta, ca. 14 min til Lambertseter, ca. 19 min til Oslo S og ca. 44 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Bjørdal barneskole med SFO. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Bjørnholt ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 15.04.2005. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger sluttnotat datert 03.02.2011.
Årsak til henleggelse: Brukstillatelse eldre enn 3 år.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

V040305
Mindre vesentlig endring av S-3899 og S-3118. Boligblokk på felt D2 vris til nordsyd retning og trase for gang-/sykkelvei skyves 15m sydover.Felt D2 økes med ca 235m2 og Felt
C1 reduseres med ca 200m2. Felt D2 kan bebygges med 2 bodrekker.
V040305 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Legalpant

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

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

kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Hage/terrasse:
Hagen og terrassen er ikke seksjonert. I praksis benyttes hagen og terrassen kun av tilhørende seksjonseier. Det er imidlertid ikke regulert med særskilte regler, men følger av praksis og sedvane.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 55 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (redusert fra 14.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (redusert fra 3.900,-) kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. (kan variere) kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører ca. (kan variere) kr. 4 038,-

Utlegg foto ca. (fakturerer direkte) kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte) kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 133 928,- 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. 3 900,-.

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 24. oktober 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Ansvarlig megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Mina Beiteplukksvei 1511

Mina Beiteplukksvei 151L

Nabolaget Bjørnåsen - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.) 350 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Seterbråten skole (1-7 kl.) 334 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	21 min 1.9 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 k... 328 elever, 35 klasser	16 min 1.4 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	16 min 1.4 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	11 min 8.2 km

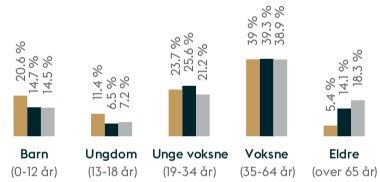
Offentlig transport

Bjørndal senter Linje 70N, 71, 77, 77X	4 min 0.3 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	6 min 4.1 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 4.7 km
Mortensrud Linje 2, 3	8 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 13.5 km

Barnehager

Christiania Barnehave Bjørndal... 51 barn	4 min 0.3 km
Bjørnåsen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.6 km
Nyjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bjørndal idrettspark	5 min
Bjørndal skole	6 min
Fresh Fitness Hauketo	7 min
Sport og Mosjon	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100



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 2025

Mina Beiteplukksvei 151L 1272 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2004
BRA: 29 m^2
BRA-i: 29 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	8	1	3

Supertakst
GNR: 187 BNR: 324 SNR: 1
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Mina Beiteplukksvei 151L
1272 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35807

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Kjøkken
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Vannbåren varme
- Våtrom

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.10.2025

Rapportdato
21.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Trond Larsen Haarklou**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Mina Beiteplukksvei 151L, 1272 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **187** Bruksnr: **324** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2004**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 3 etasjer

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk, kledd med panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard:

1. etasje
Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til terrasse.

Bad: Flis og belegg på gulv, og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran og wc.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	29	29	0	0	8
Bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**34**	**29**	**5**	**0**	**8**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	29	0	0	8
Totalt m²	**29**	**29**	**0**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	29	29	0	Stue/kjøkken, bad, soverom.	
Totalt m²	**29**	**29**	**0**		

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse på ca. 8 m² med adkomst fra stue. Vestvendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Gulvbord og rekkverk har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Punktråte i rekkverk og værslitte gulvbord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2004.
Ytterdør med 2 lags glass.
Formpressede innerdører, ukjent årstall.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Karmer er værslitte.

TG2: Et vindu på soverom har løse hengsler og er derfor vanskelig å åpne/lukke.

TG2: Løse dørvridere.

TG2: Baderomsdør går på karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løse håndtak bør festes bedre.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Løse hengsler i vindu bør festes/utbedres.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 9 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning fra med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Det registreres fukt/skader i benkeplate rundt vask.

TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Det anbefales å montere lekkasjesikring på alle kjøkken som et forebyggende sikkerhetstiltak, selv om dette ikke var et krav ved kjøkkenets etablering.

Det anbefales å montere komfyrvakt på alle kjøkken som brannsikringstiltak, selv om dette ikke var krav på etableringstidspunktet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,38 m.

Takhøyder i oppholdsrom er noe under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet (Tek 97) var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

TG2: Det er redusert avrenning fra servant på bad

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap er etablert på bad.

Stoppekran er plassert i fordelerskap

TG2: Kran på kjøkkenvask er løs.

TG2: Blandebatteri i dusjen sitter løst

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å feste kjøkkenkran og dusjbatteri bedre.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

TGIU: Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Elvia, januar 2025 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik, eller dokumentert rettet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Radiator på soverom og i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2: Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU
TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og kjøkken, spalteventiler i vindu på soverom og klaffventil på yttervegg i stue	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og fliser på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
TG2: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.	
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.	
Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.	
TG2: Dørblad og lister har svellskader og malingsavskalling.	

Anbefalte tiltak overflater
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-3

Vinylbelegg ført til klemring i sluk.

TG3: Det er registrert en rift i gulvbelegget i overgang mot terskel. Belegget fungerer som vanntett sjikt, og skaden medfører at funksjonen som vanntett sjikt er brutt. Dette gir risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon ved lekkasje. Det er behov for tiltak for å gjenvinne tett sjikt. TG 3 er gitt grunnet alvorlig funksjonssvikt.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales at det sveises på ny membran over skadet område, eller at det gjøres annen lokal utbedring med dokumentert vanntett løsning. Dersom dette ikke lar seg gjøre på en fagmessig måte, kan det være nødvendig med full utskifting av hele gulvbelegget.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**10 000 - 50 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett og dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-2

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

TG2: Det registreres avskalling av porselen i servant.

TG2: Løst toalettsete

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Løst toalettsete bør festes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

TGIU: Tilstøtende vegger mot våtrommet er mot nabo og kjøkkeninnredning slik at hulltaking ikke er foretatt.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Larsen, Trond	9578-5999-4-2057508	2025-09-30 15:40:14

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
30. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0513/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mina Beiteplukksvei 151L, 1272 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Trond Larsen Haarklou

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP6287615
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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?
Nei

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

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

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

Eventuell kommentar: Sameiet har behov for normalt vedlikehold av bygningsmassen, samt maling av bygget over tid. Dette er ikke tidfestet, men slikt vedlikehold bør gjennomføres innen 1-3 år. Finansiering av dette vil kunne finansieres gjennom kapitalinnskudd, låneopptak eller en kombinasjon.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0513/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Larsen, Trond	**2025-09-30**

Identifikasjon

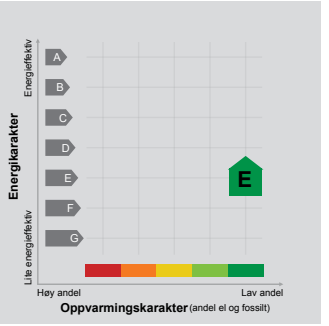
bankID Larsen, Trond

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Mina Beiteplukksvei 151L
Postnummer	1272
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	187
Bruksnummer	324
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81778132
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179299
Dato	13.10.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	29
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 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: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 21.10.25
Vår ref.: 4103 / 1
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Seksjon	1	**Bolignr**	
Boligselskap	4103 Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155	**Etasje**	1.etg
Adresse	Mina Beiteplukksvei 151 L, 1272 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Trond Larsen	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 21.10.25: kr 3 036,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Avdrag	131	131	131	131	131	131
Dugnadsgebyr	42	42	42	42	42	42
Felleskostnader	2 219	2 219	2 219	2 219	2 219	2 219
Fjernvarme	590	590	590	590	590	590
Renter	54	54	54	54	54	54
Total	3 036	3 036	3 036	3 036	3 036	3 036

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 7,55% Annuitetslån, Info pr 30.09.25	12	216 437	6 727	01.01.21 - 01.05.29

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 7,55% Annuitetslån, Info pr 30.09.25	12	216 437	01.01.21 - 01.05.29

Selskap og eiendom

Selskap	4103 Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155 (orgnr. 888437932)
Antall enheter	23
Styrets e-post	tor@gjendemconsulting.no
Styreleder	Tor Gjendem (93256302)
Forsikring	IF skadeforsikring NUF (Polise SP6287615)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	187/324
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 8 029,00	**Andre inntekter**	kr 483,00
Formue	kr 1 888,00	**Utgifter**	kr 756,00

Merknader

Forretningsfører har ikke oversikt over parkering/biloppstillingsplasser i sameiet

Sameiet har lån i DNB med lånenummer 1213 79 45647, se note for langsiktig gjeld i regnskapet.

Vaktmestertjeneste: Sameiet har avtale med BT Vaktmester AS.

Innkalling til ordinært årsmøte 05.05.2025 for Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155.

Møtetid: kl. 18:00

Det er kun mulig å delta via videolenke:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ODQxMTQxZWYtYTJhNy00MDcwLWE2MTctZDRkM2IxMTAzZmNl%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22f01a-4679-a2e8-c2c19935d5e2%22%2c%22Oid%22%3a%221e5879c9-b6f6-4592-9eb1-6dd404a304c5%22%7d
Møte-ID: 357 168 171 436 8 Passord: Uh7MK3fZ

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.
NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsmelding
Sak 3: Årsregnskap for 2024 og budsjett 2025
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Valg av revisor
Sak 6: Avtale med Global Connect for høyhastighets internett fiber
Sak 7: Finansiering av elbil ladestruktur
Sak 8: Valg av tillitsvalgte

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder, referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen.
Godkjenning av de stemmeberettigede og møteinnkallingen.

Alternativ 1
Styreleder Tor Gjendem velges til møteleder. Christina Solvang og Bahadin Al-Swafi signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saksliste og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsmelding

Vedlagt styrets årsmelding 2024

Styrets forslag
Styrets årsmelding angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Årsregnskap for 2024 og budsjett 2025

Driftsinntekter:
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 926 484 mot budsjetterte inntekter på kr 926 281, som er kr 203 større enn budsjettert.

Driftskostnader:
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 927 410 mot budsjetterte kostnader på kr 1 073 965, som er kr 146 555 mindre enn budsjettert.

Finanskostnader:
Finanskostnader var i perioden kr 24 335 mot budsjetterte kostnader på kr 21 600, som er kr 2 735 større enn budsjettert.

Periodens resultat:
Periodens resultat etter finansposter var kr -9 724 mot budsjettert kr -154 934, som er kr 145 210 større enn budsjettert.

Budsjett for 2025:
Inntektene er budsjettert til kr 1 167 162. Driftskostnadene er budsjettert til kr 1 105 968, som gir et driftsresultat på kr 61 194, og et årsresultat på kr 54 517.

Styrets forslag
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Sak 4: Styrehonorar

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden 2024/2025. Styret fordeler honoraret internt. Styreleder honoreres særskilt etter egen avtale, ref. vedlegg sak nr. 8.

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30 000

Sak 5: Valg av revisor

Nåværende revisor Revisoren AS avvikles, sameiet må dermed velge ny revisor.
Vedlagt tilbud fra SLM Revisjon AS. Bytte av revisor vil gi en årlig besparelse på kr 5 500.-.

Alternativ 1
SLM Revisjon AS velges som sameiets nye revisor.

Sak 6: Avtale med Global Connect for høyhastighets internett fiber

Styret har innhentet tilbud på høyhastighets fibernett, 1000 mbits. Kostnad pr seksjon er kr 349.- pr måned og vil kreves inn over felleskostnadene. Hver seksjon kan selv velge TV-pakker, som faktureres individuelt. Hver seksjon kan da si opp sin eksisterende individuelle avtale og spare kostnader.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Sameiet inngår avtale med Global Connect for høyhastighets internett fiber 1000 mbits.

Sak 7: Finansiering av elbil ladestruktur

Flere seksjonseiere har meldt behov for mulighet for lading av elbil. Styret har søkt og fått innvilget støtte fra Oslo kommune på kr 8 000.- pr ladepunkt. Styret har innhentet alternative tilbud for installering av infrastruktur for 14 ladepunkter.

Seksjonseiere som ønsker å installere ladeboks må selv betale for ladeboksen og strømforbruket, som kobles til den enkeltes strømmåler. Skisse for løsningen er vedlagt.

Investeringen vil kunne øke attraktiviteten i sameiet og ha en positiv effekt på verdien av seksjonene. Skisse for løsningen er vedlagt, to ladepunkter pr fundament, 14 ladepunkter til sammen. Dette vil dekke sameiets behov de nærmeste årene.

Styret innstiller på tilbud fra Enviro Elektro (se vedlegg). Total kostnader beløper seg til kr 235 625, hvor Oslo kommune gir stønad på kr 112 000.- Netto investeringskostnad for sameiet beløper seg til kr 123 625.-. (Priser inkluderer mva).

Jfr Eierseksjonsloven § 25a, "En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp".

Dette er altså en rettighet seksjonseiere har.

Styret foreslår låneopptak i Boligbanken stort kr 125 000 til finansiering av investeringen. Nominell rente på lånet er 7,55 prosent. Etableringsgebyr kr 10 000.-. Opplåning forutsetter godkjent kredittvurdering.

Alternativ 1
Finansieres ved kapitalinnkalling

Alternativ 2 ★ Styrets innstilling
Finansieres ved låneopptak

Alternativ 3
Finansieres ved kombinasjon av låneopptak og kapitalinnkalling

Sak 8: Valg av tillitsvalgte

Det er kun vervet som styreleder som er på valg. Ekstern styreleder Tor Gjendem, se vedlagt tilbud. Månedlig honorar er uforandret, kr 6 500.-. I tillegg en årlig faktura for kostnadsdekning på kr 6 500.-.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Tor Gjendem

Sameiet Mina Beiteplukks vei 151-155
STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Tor Gjendem	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem: Bhadin Al-Swafi	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Mohammed Taher Saleem Fakhir	(valgt for 2 år i 2024)
Varamedlem: Shamsa Rehman	(valgt for 2 år i 2024)

SELSKAPSINFORMASJON

Sameiet Mina Beiteplukks vei 151-155 har organisasjonsnummer 888 437 932.

Sameiet består av 23 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning.

Eiendommen har gnr 187, bnr 324 i Oslo kommune.

Sameiet har felles utendørs parkeringsplass, samt boder til hver enhet plassert utendørs på sameiets tomt.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor Revisoren AS.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt tre styremøter, samt befaringer og arbeidsmøter. Saker som har vært behandlet og utført:

- Oppfølging av regnskap og budsjett
- Regulering av felleskostnader
- Bytte av vaktmestertjenester til Vaktmester Øst
- Bytte av renholdstjenester til Rene Rom
- Fjerning av hensatt bil via Politiet (rød VW Caddy)
- Oppfølging og rydding av inngangspartiet i 151G
- Lukket avvik på tilsynsrapport fra Det lokale el-tilsyn (Elvia)
- Reparert utelampene rundt parkeringsplassen
- Reforhandlet avtale med strømleverandør Fortum
- Årlig brannvern kontroll gjennomført
- Oppfølging av forsikringssak etter bilbrann, sameiet har mottatt erstatning på kr 106 000.-
- Bytte av forsikringsselskap til If Forsikring, årlig besparelse utgjør om lag kr 100 000.-
- Søkt og fått innvilget tilskudd for etablering av infrastruktur for elbilladere fra Oslo kommune. Støttes med kr 8 000.- pr ladepunkt.
- Gjennomført flere befaringer med leverandører og innhentet tilbud som vil bli vurdert i tiden som kommer
- Innhentet tilbud på installasjon av fiber for internett fra Global Connect

Det har vært flere tilfeller av hærverk og forsøpling i fellesområdene (trappegangene) i vinter. Brannslokkingsapparater har vært utløst og styret har måttet rydde opp. Dette har påført sameiet kostnader med vask og innkjøp av brannslokkere.

Styret har vurdert å installere videoovervåking av fellesområdene for å forhindre hærverk og forsøpling. Et slikt tiltak krever tilslutning i årsmøtet. Styret ønsker å avvente dette.

Styret henstiller alle beboere og eiere om å passe på at dette ikke skjer igjen. Det samme gjelder hensetting av gjenstander som ikke er vanlig husholdningsavfall. Slikt avfall skal bortkjøres av den enkelte seksjonseier/beboer.

Det henstilles også til at man benytter containerne i søppelrommet, og ikke setter gjenstander løst på bakken.

Styret er ikke i noen rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 15. april 2025

Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155 org.nr. 888437932

Resultatregnskap 2024

Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	926 484	926 429	926 281	1 167 162
Annen driftsinntekt		0	115 094	0	0
Sum driftsinntekter		**926 484**	**1 041 523**	**926 281**	**1 167 162**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	94 133	74 165	74 165	123 228
Konsulenttjenester	3	101 344	91 611	89 500	98 640
Rep og vedlikehold	4	40 323	53 875	158 400	111 600
Forsikringer		161 288	140 041	160 000	178 750
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		218 177	192 127	232 000	250 700
Energi og fyring	5	212 792	231 137	255 000	241 350
Driftskostnader	6	97 038	93 708	94 500	98 300
Andre driftskostnader	7	2 316	4 913	10 400	3 400
Sum driftskostnader		**927 410**	**881 577**	**1 073 965**	**1 105 968**
Driftsresultat før finansposter		**-925**	**159 945**	**-147 684**	**61 194**
Finansielle poster					
Finansinntekt		15 536	14 032	14 350	14 000
Finanskostnad		24 335	24 691	21 600	20 677
Sum finansposter		**-8 799**	**-10 659**	**-7 250**	**-6 677**
Årsresultat		**-9 724**	**149 286**	**-154 934**	**54 517**
Overført udekket tap	9	-9 724	149 286	0	0
Sum disponering		**-9 724**	**149 286**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		13 441	12 213
Kundefordringer		4 290	3 197
Bankinnskudd, kasse o.l.		110 483	149 342
Skattetrekkonto	8	17 330	2 049
Sum omløpsmidler		**145 544**	**166 800**
SUM EIENDELER		**145 544**	**166 800**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-199 365	-189 641
Sum egenkapital		**-199 365**	**-189 641**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	258 306	304 845
Sum langsiktig gjeld		258 306	304 845
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 202	40 075
Annen kortsiktig gjeld	12	55 400	11 521
Sum kortsiktig gjeld		86 602	51 596
Sum gjeld		**344 908**	**356 441**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**145 544**	**166 800**

Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155

Tor Gjendem	Fakhir Mohammed Taher Saleem	Bahadin Al-Swafi
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	690 774	690 725	690 726	856 500
Stipulerte renter	21 138	21 132	64 055	20 677
Stipulerte avdrag	42 060	42 060	0	50 543
Fjernvarme	160 920	160 920	160 000	227 850
Dugnad	11 592	11 592	11 500	11 592
Sum felleskostnader	**926 484**	**926 429**	**926 281**	**1 167 162**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	82 500	65 000	65 000	108 000
Arbeidsgiveravgift	11 633	9 165	9 165	15 228
Sum lønnskostnader	**94 133**	**74 165**	**74 165**	**123 228**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	11 125	11 000	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar	76 957	73 530	77 000	80 640
Andre forvaltningstjenester	6 762	7 081	500	6 000
Annen fremmed tjeneste	6 500	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**101 344**	**91 611**	**89 500**	**98 640**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	36 971	65 000	50 000
Vedlikehold VVS	0	0	3 400	3 400
Vedlikehold elektro	31 202	0	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	3 815	0	65 000	30 000
Vedlikehold brannsikring	17 356	16 904	15 000	18 200
Egenandel forsikringsskader	-12 050	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**40 323**	**53 875**	**158 400**	**111 600**

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	11 772	13 480	15 000	13 500
Fjernvarme	201 019	217 658	240 000	227 850
Sum energi og fyring	**212 792**	**231 137**	**255 000**	**241 350**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	78 480	82 902	83 000	86 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	18 558	10 806	11 500	12 300
Sum driftskostnader	**97 038**	**93 708**	**94 500**	**98 300**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annet driftsmateriale	0	35	1 000	1 000
Lisenser/software	0	2 500	2 500	0
Porto	0	0	4 500	0
Øredifferanser	-84	-22	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	**2 316**	**4 913**	**10 400**	**3 400**

Note 8 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	17 330	2 049
Sum skattetrekkonto	**17 330**	**2 049**

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-189 641	-338 926
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-9 724	149 286
Sum opptjent egenkapital 31.12	-199 365	-189 641
Udekket tap 31.12	-199 365	-189 641
Sum egenkapital 31.12	**-199 365**	**-189 641**

Egenkapital er negativ og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lån 1213.79.45647 i DNB	258 306	304 845
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**258 306**	**304 845**

Note 11 Gjeldsbrevlån

DNB BANK ASA		
Renter 31.12.24: 8,3%, løpetid 8 år		
Opprinnelig 2021	500 000	
Nedbetalt tidligere	195 155	
Nedbetalt i år	46 539	
Lånesaldo 31.12		258 306
Beregnet innfrielsesdato: 01.05.2029		
Sum langsiktig gjeld		**258 306**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**0**	
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	17 330	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	8 884	0
Forskudd fra kunder	0	4 346
Påløpt rente	1 816	2 084
Andre påløpte kostnader	27 370	0
Annen kortsiktig gjeld	0	5 091
Sum annen kortsiktig gjeld	**55 400**	**11 521**

Fjernvarme desember	26 408
Strøm desember	962
Andre påløpte kostnader	**27 370**

Note 13 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**115 204**	**10 423**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-9 724	149 286
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-46 539	-44 505
B. Årets endring i arbeidskapital	-56 263	104 781
C. Arbeidskapital 31.12	**58 942**	**115 204**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	145 544	166 800
- Kortsiktig gjeld	86 602	51 596
= Arbeidskapital 31.12	**58 942**	**115 204**

4103 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato
Saleem, Fakhir Mohammed Taher	2025-04-11

Identifikasjon

bankID Saleem, Fakhir Mohammed Taher

Navn	Dato
Al-Swafi, Bahadin	2025-04-04

Identifikasjon

bankID Al-Swafi, Bahadin

Navn	Dato
Gjendem, Tor	2025-03-26

Identifikasjon

bankID Gjendem, Tor

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

Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 9.724. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

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

Presisering
Uten at det har betydning for konklusjonene i avsnittene over vil vi presisere at sameiets egenkapital er negativ. Vi viser til omtale i note for regnskapsprinsipper til årsregnskapet.

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

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

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

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

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

Strømmen 11. april 2025
Revisoren AS
Eskil Kristiansen

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Tilbud på revisjon

www.slm-revisjon.no

SLM Revisjon AS

Tilbud på revisjonshonorar til

Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155

Ut fra mottatt informasjon, ønsker vi å tilby følgende honorar når boligselskapet har inngått forretningsførerkontrakt med BORI

Kr 5 250 inkl. mva.

www.slm-revisjon.no

SLM Revisjon AS

- SLM Revisjon AS, et revisjons- og rådgivningsselskap med eget kontor i Lillestrøm sentrum
  - ➔ Alltid kunden i fokus
- 31 ansatte, herav
  - 5 oppdragsansvarlige inkl. daglig leder
  - 26 revisormedarbeidere
- Revisjonsteam med lang erfaring med revisjon av borettslag og sameie
  - Stabil arbeidskraft som er oppdatert på aktuelle lover og regler
- Oppdragsansvarlig for alle lag vil være statsautorisert revisor Anne Grethe Wirum

SLM Revisjon AS

SLM Revisjon AS er:

- Forretningsførers og boligselskapenes diskusjons- og samarbeidspartner
- Tilgjengelig og engasjert
- Punktlig og effektiv

Vi ønsker også:

- å bidra til forbedret kvalitet på og forståelse av økonomisk informasjon
- å forbedre og effektivisere rutiner knyttet til den økonomiske interne kontroll og regnskapsprosessen



Tilbud Til
Sameiet Mina
Beiteplukksvei
151-155

Vi har gleden av å presentere tilbudet til Boligsameie.
Velger boligselskapet GlobalConnect som leverandør, kan dere selv bestemme hvor stor valgfrihet hver enkelt beboer skal ha når det gjelder internett og TV.

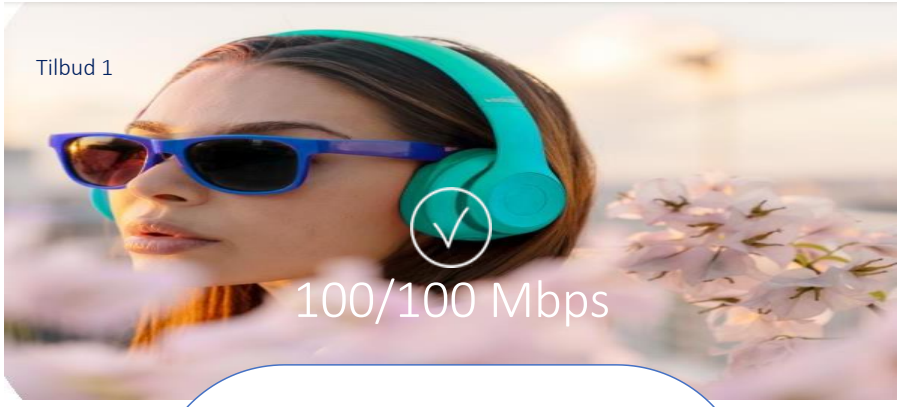
Dette tilbudsdokumentet vil presentere våre to løsninger:–
100/100 Mbps
1000/1000 Mbps
Boligselskapet velger kun en av alternativene som er beskrevet.

Komplett Installasjon	Lynraskt fibernett	Valgfrihet på TV
Vi tar hånd om alt! Dere får fibernettet av oss.	Ny teknologi med ekte fibernett gir full fart, alltid.	TV fra den leverandøren som passer deg best.

GlobalConnect

Tilbudsfrist: - 01 .04.25. Oppstart: etter avtale

Global Connect(Tidligere HomeNet) har ett av de to nasjonale fibernettene i Norge. Vi har i dag fiber i over 90 norske byer, hundrevis av tettsteder og tusenvis av nabolag. Vi eier vårt eget nett og kan derfor utfordre alle på hastighet og tjenester. Dette gir dere fantastiske muligheter på TV og Internett.



100/000 mbps
kr 329,- pr måned pr boenhet
Inkludert:
Alt nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfrie oppgraderinger:

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-*

(TV fra Allente løper fra kr 269,-

GlobalConnect

Tilbud 2

1000/1000Mbps

1000/1000 mbps

Kr 349,- pr mnd pr boenhet via felleskostnadene

Inkludert:
Alt av nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfri TV Fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-

(TV fra Allente løper fra kr 269,-



GlobalConnect



WiFi Premium Inkludert til samtlige

WiFi Premium er vårt svar på trådløs frustrasjon.
Selv en hardtarbeidende trådløs router kan komme til kort i en vanlig norsk bolig. WiFi Premium er vår løsning som gir fart og dekning til alle.

Har du en familie med stort hus, mange rom og barn som bruker mye data? Bor du i leilighet med stål og betong som skaper redusert trådløs ytelse. Eller i en eldre leilighet med mange naboer tett innpå din bolig som skaper forstyrrelser på nettet.

Med WiFi Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Disse plasseres strategisk i boligen for å omgå WiFi-hindringene, slik at du får stabil ytelse og dekning i hele boligen.

Enkel å sette opp. Enkel å bruke.
Nevnte vi forresten hvor enkel WiFi Premium er å sette opp? Det er bare å plugge inn og nyte nettets høyeste fart – helt uten frustrasjon og kompliserte bruksanvisninger.



GlobalConnect

Oppkobling og oppfølging

Global Connect har et stort fokus på oppfølging av boligselskapets beboere underveis i oppkoblingsprosessen og med boligselskapet som helhet underveis i avtaletiden. For å få til en vellykket oppgradering av utstyr og produkter er det viktig at leverandøren tar ansvar for kommunikasjonen og oppfølgingen av beboere – slik at styret slipper dette!

Vi har gjennom flere år utarbeidet en fast prosess som ivaretar beboerne og styret på en god måte når man bytter til Global Connect. Velger boligselskapet en avtale med oss, vil vi blant annet:

- Avholde befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- Det sendes ut informasjonsskriv per post og digitalt til alle beboere. Informasjonsskrivet forteller om avtalen og dens produkter, samt fremdrift.
- Boligselskapet får en egen nettside hos globalconnect.no hvor beboerne kan lese om avtalen og gjøre sine tilvalg.
- Delta på 1 eller flere beboermøter for gjennomgang av avtalen.
- Beboere vil få et eget tidspunkt med montør slik at installasjonen gjøres når beboeren er hjemme. Tjenestene vil aktiveres før montør forlater leiligheten.
- Sluttdokumentasjon og sluttbefaring av arbeidet sammen med styret.



Når den nye tjenesten er i gang vil beboeren få oppfølging av GlobalConnect i forbindelse med nyheter og kampanjer, feilretting og annen relevant informasjon. I tillegg til dette ønsker GlobalConnect å ha oppfølgingsmøter i avtaletiden. Med GlobalConnect skal styret og beboerne føle seg trygge på at leverandøren bryr seg og er tilgjengelig

GlobalConnect

Etablering av fibernettet

Vi bygger et aktivt fibernett helt inn i hver boenhet. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til kr 223.916,-. Denne kostnaden dekkes av GlobalConnect i sin helhet. Boligselskapet får derfor tilbud om etablering for kr 0,- Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge med 1 stk. dekoder. Den nye fibersentralen har en innebygd trådløs router med støtte for 1000mbps kablet forbindelse og 867mbps trådløst

GlobalConnect koordinerer og gjennomfører hele oppkoblings- og oppfølgingsprosesse, i henhold til avtalt dato. Boligselskapet har egen kontaktperson hos ansvarlig entreprenør, samt hos GlobalConnect. GlobalConnect sender ut og produserer all nødvendig kundeinformasjon og kan stille på beboermøte hvis ønskelig. Det opprettes en egen nettside til boligselskapet der beboere kan bestille tjenester, lese om den kollektive avtalen, samt følge fremdrift i leveransen.

Forutsetninger for tilbudet

Den kollektive avtalen bindes i totalt 72 mnd. fra oppstart av tjenester og har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden. Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.



GlobalConnect

enviro elektro

Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155
Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155

torsdag 12. desember 2024

Tilbudsnr: 10062

Etablering av elbil-anlegg 14 parkeringer ute

1.0 Infrastruktur

Infrastruktur er regnet som egen pris, da dere kan søke om støtte fra kommunen.

Spesifikasjon	Enh.	Ant.
Søknad til Nettselskap om endringsmelding strøm	stk	1
Prosjektering rigg og oppstart	stk	1
PFSP 4G16mm2	RS	1
Vern 63 A	stk	2
Ny fordeling til elbil 125A	RS	1
AP punkter kablet i LAN	stk	1
Dynamisk energistyring i hovedtavlen opp mot bygget	stk	1
Oppsett for internett kobling til strømmåling med 4G ruter	stk	1
Graving	RS	1
Controllerenhet og oppsett av dette	stk	1
Samsvarserklæring og FDV	stk	1
Pris infrastruktur pr plass	kr	**kr 13 431**
Sum total eks mva.	kr	**kr 188 500**
Sum etter utbetalt støtte Oslo Kommune 50%	=	kr 94 250

2.0 Ladestasjon

Ladestasjonen kan tilknyttes energistyring og ulike betalingsløsninger.

Pos.nr	Spesifikasjon	Enh.	Ant.	Sum
2.0	**Ladestasjon fra Garo med RFID og ISO15118**	**stk**	**1**	**kr 14 000**

Ved etterbestilling vil det tilkomme oppmøte og programmering tillegg à kr 1000 per ladestasjon.

GARO
En nytenkende kraft



OPSJON på montering av bakplater på alle plasser.

Vi setter opp bakplate med lokk på alle plasser. Dette blir en del av infrastrukturen og går under støtten fra oslo kommune.

Pos.nr	Spesifikasjon	Enh.	Ant.	Enhetspris	Sum
2.1	**Bakplate for ladestasjoner**	**stk**	**14**	**2000**	**kr 28 000**
	Sum totalt eks. mva.				**kr 28 000**
	Sum etter utbetalt søtte fra oslo kommune 50%				kr 14 000

Pris på ladestasjon ved valg av OPSJON

Pos.nr	Spesifikasjon	Enh.	Ant.	Sum
2.2	**Ladestasjon fra Garo med RFID og ISO 15118**	**stk**	**1**	**kr 12 000**

3.0 Behovsanalyse

Kunden ønsker et fremtidsrettet lade-anlegg som dekker behovene både nå og for all fremtid. Kunden ønsker et anlegg med åpne protokoller uten bindinger til produsenter, 3.part systemer eller strømselskap. Alle skal kunne lade samtidig, og komme til fulladet bil neste morgen. Maksimal utnyttelse av tilgjengelig strøm er alfa omega. Kunden ønsker et lade-anlegg bygget for fremtidens behov. Kunden ønsker en fast pris på installasjonen og en anbefalt 3.parts løsning for sømløs drift og automatisk fakturering. Dette slik at styret selv ikke behøver å ta noen del i lade-anleggets drift etter at de har signert avtale med el-installatøren.

4.0 Løsningsbeskrivelse

For å kunne sikre god ladehastighet og unngå eller redusere kostnader ved å oppgradere trafo eller grave inn mer strøm fra tilstøtende trafoer, så etterstreber vi å prosjektere et lade-anlegg som får brukt mest mulig av den kapasiteten som er tilgjengelig, smartest mulig. Vår kunnskap er deres trygghet.

Løsningen på overstående utfordring er å ha full kontroll over hva bygget bruker av strøm til enhver tid, dette gir oss anledning til å kunne skyve all ledig strøm til lade-anlegget uten at det går på bekostning av noen av byggets opprinnelige strøm laster. For å optimalisere energistyringen så installerer vi en måler på inntaket sammen med Garo sin dynamiske energistyring. Dette gjør at vi kan skyve strømmen mellom lade-anlegg og de øvrige lastene sømløst og dermed få allokert all ledig strøm til enhver tid uten fare for overbelastning.

Dynamisk energistyring er nøkkelen til smarte og bærekraftige lade-anlegg og vi har sortert Garo sin løsning til å være mest effektiv, ha færrest feilkilder og sikrer at alle beboere kommer til fulladet bil hver dag.

Prosjektert løsning for etablering av elbil-anlegg på 14parkeringsplasser ute

Infrastruktur

Vi søker om ny hovedsikring og måler som vil være dedikert til elbil, alt dette vil bli plasser i en ny fordeling. Det blir søkt om 1stk. 125A hovedsikring med 2stk. utgående 63A.
Det blir montert inn dynamisk lastbalansering mot eksisterende hovedsikring slik at vi får allokert alt av ledig strøm ut til ladeanlegget.

Dette vil gi en samtidighet på 3,6kW om alle 14 lader samtidig.

Det vil bli lagt ned 50mm rør i bakken hvor vi trekker 16mm kabel mellom ladestolpene. Det vil bli montert 7 stk. doble ladestolper.

Nettverk

Vi setter opp 4stk. aksesspunkter på ladestolpene for å ivareta behovet for nettverk, dette er nødvendig for lastbalansering samt. kommunikasjon med driftsoperatør.

Graving

Alt av graving er inkludert i infrastruktur prisen under punkt. 1.10.
Det er medtatt følgende:

- Graving i jord: 40m
- Montering av 7stk. fundamenter
- Rigg og drift
- Kabel påvisning



Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo Tlf: 918 73 414 post@enviroelektro.no Org. nr: 924 547 561

Ap punkter i LAN og kommunikasjon mellom ladestasjonene og eventuell 3.part og fordelene med at systemet ikke trenger å gå via noen produsent eid skytjeneste.

Det som skiller Garo slik vi setter det opp fra de fleste andre systemer er at alle driftsmessige funksjoner som dynamisk energistyring, lastbalansering, fasebalansering etc foregår lokalt uten behov for internett. Dette er et viktig aspekt, om internett faller ned fungerer systemet like godt og alle har full ladet bil på vei til jobb neste morgen. Alt dere trenger internett for i våre systemer er så 3.part kan fakturere og gjøre support.

At systemet vi leverer ikke må gå via noen skytjeneste har også en klar fordel da dere ikke er bundet til 3.part for fakturering og support. Dere som kunde står fritt til å shoppe dette selv, noe som med tiden vil være en klar fordel. Markedet er i stadig vekst og jo færre bindinger systemet dere investerer i, jo bedre er det for dere som kunde.

Samtidig er det et poeng at alle skytjenester til 3.part systemene er proprietære, da hjelper det lite med en ladestasjon som har åpne protokoller (OCPP). Er skytjenesten som skal få ladestasjonene til å fungere proprietære (produsent eid) så er dere fremdeles prisgitt det selskapets forretningsplan til enhver tid. Det kan fort påløpe store kostnader for brukere rundt drift og support for all tid når dere er prisgitt produsent eide systemer.

Vi er elektrikere og skal ikke skumme fløten på drift for all fremtid og vi er stolte av å kunne levere et anlegg helt fritt for bindinger til proprietære systemer eller strømselskap, og uten sårbarhet om internett skulle falle ned.

Vi benytter kun AP (aksess punkter) fra anerkjente Microtik for kommunikasjon mellom hoved tavle til ladestasjonene og for at ladestasjonene skal fordele strømmen hoved tavlen dere har tilgjengelig til enhver tid helt likt mellom seg. Vi kabler til hvert eneste AP-punkt.

En klar fordel med å bruke industri AP punkter istedenfor å sende signaler igjennom strømkabel eller Ethernet kabel er at om det er en feil et sted i «rekken» så vil det med AP punkter kun berøre dette ene punktet, mens det med Ethernet kabel derimot vil berøre hele rekken med biler. Feilkildene blir eliminert, og vi setter alltid opp en redundant for å være på den sikre siden.

Vi setter drift sikkerhet, forutsigbarhet og en problemfri hverdag for både kunden høyt. Dette koster noe mer i infrastruktur, samtidig gir det dere et Top Notch lade-anlegg med full frihet til å velge og shoppe 3.part og strøm abonnement etter eget ønske, vi gir dere full frihet til å velge.

Ha i mente at systemet dere nå investerer i skal stå der til dommedag: Valget dere fatter skal dere leve med for all tid, så det er et poeng å velge riktig og ikke nødvendigvis billigst der og da, men hva som er lønnsomt over tid.



5.0 Tilbudets Nøkkelpunkter:

Tilbudet er komplett med alt av effektbrytere, strømskinner og vern, det vil ikke tilkomme skjulte kostnader fra vår side. Vi leverer her infrastruktur med høy ladekapasitet pr punkt og slik at alle kan lade raskt og samtidig. Samtidsfaktoren (om alle lader samtidig) er **3,6 KW** på **230v** spenning og opp til maksimalt **7.4** KW om færre lader samtidig.

Lade-anlegget er bygget for fremtiden, infrastrukturen vår bærer **125 A**. Fremtidsrettede lade-anlegg er viktig i vår verden.

Pris ladestasjon er ferdig programmert og satt opp og vi har ingen etableringsavgift eller skjulte kostnader: Dette er en fast pris under installasjons perioden. Vil opplyse om at vi har et etterbestillingsgebyr på som dekker oppmøte, programmering og driftsettelse for bestillinger gjort etter vår installasjon er sluttført.

Systemet er OCPP med åpne protokoller **og ISO15118**
Garo sin ladestasjon har åpne protokoller og mulighet til toveis kommunikasjon. Garo er i vår bok fremst på teknologi og utvikling i bransjen, dette gjenspeiler seg i deres ladestasjoner funksjonalitet. Åpne protokoller er viktig for at kunden selv skal kunne velge fritt mellom tredjepartsløsninger og ikke låses til en ladeleverandør med proprietære protokoller.

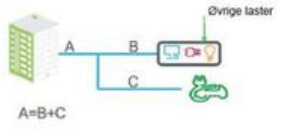
Vi leverer samsvarserklæring og all nødvendig dokumentasjon, i henhold til NEK 400. Vi leverer også dokumentasjon for å få utbetalt tilskudd fra Oslo kommune for de som kvalifiserer for det. Vi følger dere i hele prosessen, slik at styret selv ikke behøver å foreta seg noe etter å ha valgt oss som installatør. Vår erfaring med borettslag og lade-anlegg blir deres trygghet.



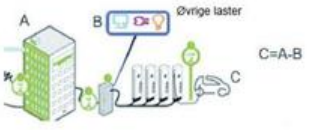
6.0 Dynamisk energistyring er selve nøkkelen til smarte ladeanlegg.

Med fulldynamisk lokal energistyring vil dere til enhver tid få allokert all tilgjengelig strøm, og ha full kontroll på forbruket og effekttopper. En klar fordel med å ha lokal fulldynamisk energistyring på inntaket er at dere vil få allokert strøm til elbilene i tider da bygget har strøm tilgjengelig. Dette er typisk kveld, natt og dag, se for øvrig skisse til høyre under.

STATISK ENERGISTYRING



DYNAMISK ENERGISTYRING





7.0 Bestilling av ladestasjon

www.butikk.enviroelektro.no



Ved kontraktinngåelse vil vi sende deg en unik kode. Denne koden skal legges inn under "Din kode*" når du velger ladestasjonen i handlekurven. Dette gir deg tilgang til den avtalte prisen.

I handlekurven blir det automatisk trukket fra en prosjektrabatt, slik at totalprisen blir prosjektprisen. Vennligst merk at prosjektprisen er gyldig frem til et avtalt tidspunkt før oppstart.

I kassen finner du et felt som heter "Parkeringsplassnr*". Dette feltet må fylles ut for å identifisere den enkelte parkeringsplassen i henhold til deres merking. Hvis det er flere plasser med like numre, vær nøye med å spesifisere.

Når du har fylt ut "Dine opplysninger*", vil du få tilbud om flere betalingsmetoder, inkludert kort, Vipps, faktura, betalingsutsettelse og delbetaling gjennom Svea Finans.

Etter godkjent betaling vil vi registrere bestillingen og avtale installasjon. Vi håndterer bestillinger etter prosjektet uten å involvere styret, slik at beboerne kan fortsette å bruke den unike koden for bestilling.

Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo Tlf: 918 73 414 post@enviroelektro.no Org. nr: 924 547 561

8.0 Anbefalt driftsoperatør:

MOVEL
-din ladeoperatør

Movel er en ledende, kundefokusert, teknologinøytral operatør av ladeanlegg for elektriske biler. På vår hjemmeside movel.no finner du mer informasjon og kontaktinfo

Movels tjeneste

Administrasjon
- Fakturering av den enkelte brukers kWh-forbruk
- Konfigurering/klargjøring av etterinstallerte ladestasjoner

Strømstøtteordningen
- Automatisk utregning av strømstøtten

Supporttelefon
- Førstelinjesupport: Identifisering av feil, hvem som har ansvaret for å rette feilen og administrasjon av feilretting
- Åpningstider finner du her: https://www.movel.no/kundeservice/

Min Side: Informasjon om kWh-forbruk for år, måned og den enkelte ladesesjon.

Tilgangskontroll
- Aktivering av ladebrikke (valgfritt) på nye og eksisterende ladestasjoner

Hvorfor vil Movel eie strømabonnementet?

Når Movel er ansvarlig for strømabonnementet til ladeanlegget, er gevinsten:
- Styret slipper å beslutte strømprisen Movel skal fakturere abonnentene
- Styret slipper å sende Movel korrigert pris når strømprisen endrer seg
- Det er ikke behov for å sende strøm-penger frem og tilbake mellom boligselskapet og Movel, noe som utløser kostnader og arbeid for begge parter
- Ladekundene får strøm til Movels innkjøpspris
- Movel håndterer strømstøtte også for den del av strømmen som ikke går til lading av elbilene

Hva koster det?

Ladekunder betaler fast kr 79,-/mnd. + strøm.
Oppstartspris pr. kunde i nye anlegg vi overtar i bulk er kr. 159,- og faktureres abonnenten på første faktura.
Basiskostnaden for boligselskapet er kr 270,- pr. måned (kr 135,- for anlegg med inntil 20 p-plasser.
Basiskostnaden dekker telefonsupport til anleggseier og tilgang til Eierportal som gir oversikt over anlegget og den enkelte ladeboks.
Boligselskapet faktureres kr 50,- per målepunkt/strømmåler når Movel leverer strøm. Ladebokser som ikke er aktivert, betaler ikke for Movel sine tjenester.
Mer om våre priser: https://www.movel.no/priser-elbillading/

Ring Øyvind Reinertsen på 909 74 556 eller
Petter Aagesen på 971 17 202 for en hyggelig ladeprat!

9.0 Service/kontroll:

- Enviro Elektro kan tilby årskontroll for en sum a kr 400 per ladestasjon.

10.0 Forbehold:

- Eksterne kostnader er ikke inkludert. (Nettleverandør som f.eks. Elvia)
- Søknadspliktig utstyr og arbeider er ikke inkludert og godkjent løsning prises separat.
- Det Forutsetter plass i hoved-tavle for ny strøm måler om dere skulle velge å gå for det og dette godkjennes av nettselskap.
- Abonnement for internettlinje til forbruksmåling er ikke inkludert.
- Bygningsmessige arbeider er ikke medtatt.
- Vi må ha 2 stk parkeringsplasser under installasjons arbeidet.
- HMS krav om toalett eller leie av dette er ikke inkludert i prisen og må innfris av kunde.
- Forutsetter at støtteordning fra Oslo kommune fortsatt er gjeldende med oppgitte satser.
- Prisen forutsetter at ladeanlegget skal på parkeringene nærmest bygget.

11.0 Garantier/Betingelser

Alle priser er	Eksklusiv 25 % merverdiavgift og prisjusteres iht Byggjekostnadsindeks for bustader i alt. 2015=100
Tilbudets gyldighet	60 dager fra dato.
Garanti	24 måneder på utstyr og 60 måneder på installasjonsarbeid.
Betalingsbetingelser	Faktureres månedlig i henhold til fremdrift.
Leveringsbetingelser	Etter avtale. Arbeidet er beregnet utført innenfor normal arbeidstid, mellom 0700-1530.
Salgspant	Enviro Elektro AS har salgspant i utstyr inntil dette er betalt i sin helhet.
Vedlikehold/service	Vedlikehold/service faktureres årlig. Avtalen kan sies opp med 2 måneders skriftlig varsel før utløp av avtalen.

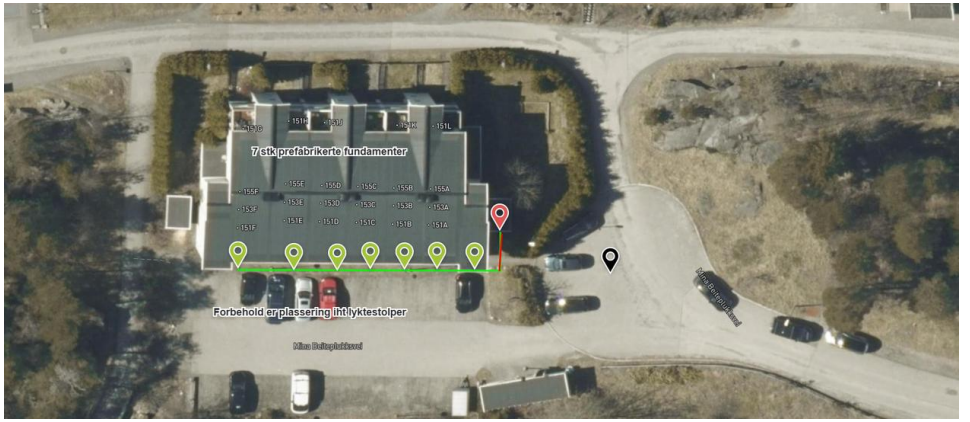
Skulle dere har spørsmål rundt tilbudet er dere mer enn velkommen til å ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Stian Lauritzen
Avdelingsleder | Enviro Elektro AS

Telefon : 40490960
E-post : stian@enviroelektro.no
Adresse: Eikenga 15, 0579 Oslo
www.enviroelektro.no

enviro elektro



GJENDEM CONSULTING
ORG.NR. 930 123 838

Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155
v/ Christina Solvang, Sebra Forvaltning
Epost: chs@sebraforvaltning.no

Gjettum, 17.07.2024

TILBUD STYRELEDER

Det vises til hyggelig henvendelse om mulig verv som styreleder i Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155, org. nr. 888 437 932. Sameiet består av 23 boligseksjoner. Jeg kan ta på meg å gjennomføre følgende tjenester:

Beskrivelse av oppdraget

1. Styreansvar og planlegging av styrets arbeid
2. Ledelse av fire-seks styremøter årlig
3. Fordele og koordinere oppgaver internt i styret
4. Kontakt styrets medlemmer
5. Ledelse av årsmøte
6. Besvare henvendelser fra selger/megler/mulige kjøpere i forbindelse med eierskifter
7. Godkjenne utbetalinger i regnskapssystem og holde oversikt over leverandøravtaler
8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør
9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører
10. Bidra til styrets beretning og forberede saker til årsmøte i samarbeid med forretningsfører
11. Arkiv for styrets dokumenter

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

12. Oppfølging og utførelse av spesifiserte vedtak i styret som krever konsulentbistand
13. Annen bistand etter vedtak i styret

Andre kostnader

14. Kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon og transport

Honorar

Punktene 1-11 under «Beskrivelse av oppdraget» tilbys som personlig styrehonorar på kr 6 500.- pr. mnd. Vervet som styreleder forutsetter at det gjennomføres valg på generalforsamling.

Punktene 12 – 13 «etter medgått tid» faktureres med kr 1 350.- pr. time (eks. mva.) av Gjendem Consulting.

Punkt 14 faktureres med kr 6 500.- pr. år (eks. mva.) ved tiltredelse og deretter hver 12. mnd. av Gjendem Consulting.

Vennlig hilsen

Lupinveien 26
1346 Gjettum

Mobil: 932 56 302
Epost: tor@gjendemconsulting.no

GJENDEM CONSULTING
ORG.NR. 930 123 838

Arbeid og erfaring:

Tor Gjendem, f. 22.02.63. Gift, to voksne døtre.

Yrkeserfaring:

- 2001 – 2022 Sjefredaktør og adm. direktør i Europower AS. Nyhetstjeneste for fornybarbransjen. Eid av DN Media Group.
- 1996 – 2001 Salgsdirektør i Upstream AS. Nyhetstjeneste og avis for olje & gass bransjen. Eid av DN Media Group.
- 1991 – 1996 Salgssjef i TradeWinds AS. Nyhetstjeneste og avis for Shippingbransjen. Eid av DN Media Group.

Styreerfaring:

- 2024 – Styreleder i Kværnerkolonien borettslag, bestående av to bygg med 19 enheter.
- 2024 – Styreleder i AS Larviksgata 8, Oslo. Selskap bestående av 13 enheter.
- 2018 – Styreleder i Sameiet Fjellrypa, Trysil. Består av 20 seksjoner, fordelt på fem bygg.
- 2001 – 2022 Organisert og deltatt i 4-6 styremøter årlig som adm.dir. i Europower.
- 2008 – 2013 Styremedlem i Intstream OY.
- 2003 – 2015 Styreleder i Lupinveien Huseierforening i flere perioder.
- 1992 – 1996 Styremedlem i Norges Handels- og Sjøfartstidende (ans. repr.).

Utdanning:

- 1989 – 1990 Diplom eksportøkonom, BI Oslo og ESADE (Barcelona og Madrid).
- 1987 – 1988 Diplom markedsøkonom, BI Oslo.
- 1986 – 1987 Bedriftsøkonom, Handelsakademiet Oslo.

Etter over 30 år i forskjellige roller i DN Media Group, hvorav de siste drøyt 20 årene som øverste leder i datterselskapet Europower, har jeg betydelig ledererfaring og kompetanse i praktisk og strategisk styrearbeid.

Som styreleder i boligselskaper de siste seks årene har jeg også bygget opp god kompetanse på relevant lovgivning. Jeg har solid økonomiforståelse, besitter gode samarbeidsegenskaper, er strukturert og vant til å håndtere flere oppgaver og utfordringer samtidig.

Jeg har nå etablert egen virksomhet og søker oppdrag som ekstern styreleder i boligselskaper. Jeg samarbeider tett med Tor Hojem som har drevet slik virksomhet i lang tid.

Jeg ser frem til videre prosess.

Referanser oppgis etter avtale.

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjons-loven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 213**
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 213**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 570**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 750**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 000**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger	**kr 3 250**
Kun boligopplysninger	**kr 2 250**
Meglerbrev for garasjesameier på Colosseum Park og Tjuvholmen	**kr 1 875**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

VEDTEKTER FOR
SAMEIET MINA BEITEPLUKKSVEI 151-155

Vedtatt på stiftelsesmøte 24. mai 2005
Endret 7. mai 2018
Sist endret 6. mai 2024

§ 1
Navn, forretningskontor og form

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155. Sameiet har foretningskontor i Oslo kommune.

Sameiet består av 23 boligsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 29.04.2005.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernesfellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr.187, bnr. 324 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3
Fellcskostnader·

Fellekostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostandene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som —dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp —svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet im1til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§5
Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold omfattes også sluk på verandaene. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

§ 6
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 7
Registreting av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og foretningsfører for registrering.

§ 8
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og et varamedlem. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 9
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunderi samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem , fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameietmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bottfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn . Styret kan gi prokura.

§ 10
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvett år innen utagngen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ (2
Mteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtetfor vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

§ 13
Om årsmøtet

Ved avstemninger har hver seksjoner 1 stemme hver. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Full mektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig fotfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne. valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/foretningsfører.

§ 14
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registreit revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er efterkonunet innen en frist som ikke skal settes kmtere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen efter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 17
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vind uer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvend ige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen under hensyntagen til arkitektonisk formspråk" Det kreves også fomtgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkje1mes av styret for byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøteårsmøtettil avgjørelse.

§ 18
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, I. setning, § 19 og §2l kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fulhnektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel ovetfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteressei.

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og biloppstillingsplasser,

Styret kan fastsette nænnere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, henmder det felles uteareal, og de deler av uteareralet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Biloppstillingsplassene disponeres av hjemmelsinnehaverne samlet.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.jun2017.

Videre vises til tinglyste heftelser vedr. krav om samtykke fra selger ved utleie, forkjøpsrett for selger m.v.

Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155
Vedlegg til vedtekter
Eierbrøker - til1eggsareal

	Seksjon nr.	Formål	Eierbrøk (teller)	Tilleggs-areal m2	Garasjeplass nr
	1	Bolig	29		
	2	Bolig	29		
	3	Bolig	46		
	4	Bolig	29		
	5	Bolig	29		
	6	Bolig	29		
	7	Bolig	29		
	8	Bolig	22		
	9	Bolig	22		
	10	Bolig	22		
	11	Bolig	29		
	12	Bolig	52		
	13	Bolig	53		
	14	Bolig	46		
	15	Bolig	53		
	16	Bolig	53		
	17	Bolig	52		
	18	Bolig	52		
	19	Bolig	53		
	20	Bolig	46		
	21	Bolig	53		
	22	Bolig	53		
	23	Bolig	52		
Sum			**933**		
Eierbrøk nevner			**933**		

4103 Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155

Protokoll for ordinært årsmøte 05.05.2025
9 av 23 mulige stemmegivere var representert.

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder, referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen.
Godkjenning av de stemmeberettigede og møteinnkallingen.

Alternativ 1 Vedtatt med 7 stemmer
Styreleder Tor Gjendem velges til møteleder. Christina Solvang og Bahadin Al-Swafi signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.
Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 7
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsmelding

Vedlagt styrets årsmelding 2024

Styrets forslag Vedtatt med 7 stemmer
Styrets årsmelding angående foregående år tas til etterretning.
Totalt antall stemmer: 7
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 3: Årsregnskap for 2024 og budsjett 2025

Driftsinntekter:
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 926 484 mot budsjetterte inntekter på kr 926 281, som er kr 203 større enn budsjettert.

Driftskostnader:
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 927 410 mot budsjetterte kostnader på kr 1 073 965, som er kr 146 555 mindre enn budsjettert.

Finanskostnader:
Finanskostnader var i perioden kr 24 335 mot budsjetterte kostnader på kr 21 600, som er kr 2 735 større enn budsjettert.

Periodens resultat:
Periodens resultat etter finansposter var kr -9 724 mot budsjettert kr -154 934, som er kr 145 210 større enn budsjettert.

Budsjett for 2025:
Inntektene er budsjettert til kr 1 167 162. Driftskostnadene er budsjettert til kr 1 105 968, som gir et driftsresultat på kr 61 194, og et årsresultat på kr 54 517.

Styrets forslag Vedtatt med 5 stemmer
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital
Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 6
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden 2024/2025. Styret fordeler honoraret internt.
Styreleder honoreres særskilt etter egen avtale, ref. vedlegg sak nr. 8.

Styrehonorar Vedtatt med 5 stemmer
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30 000
Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 6
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 5: Valg av revisor

Alminnelig flertall 50% ikke oppnådd.
Forslaget faller.
Nåværende revisor Revisoren AS avvikles, sameiet må dermed velge ny revisor.
Vedlagt tilbud fra SLM Revisjon AS. Bytte av revisor vil gi en årlig besparelse på kr 5 500.-.

Alternativ 1 - 3 stemmer
SLM Revisjon AS velges som sameiets nye revisor.
Mot - 3 stemmer
Totalt antall stemmer: 6
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 6: Avtale med Global Connect for høyhastighets internett fiber

Styret har innhentet tilbud på høyhastighets fibernett, 1000 mbits. Kostnad pr seksjon er kr 349.- pr måned og vil kreves inn over felleskostnadene. Hver seksjon kan selv velge TV-pakker, som faktureres individuelt. Hver seksjon kan da si opp sin eksisterende individuelle avtale og spare kostnader.

Alternativ 1 Vedtatt med 5 stemmer
Sameiet inngår avtale med Global Connect for høyhastighets internett fiber 1000 mbits.
Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 6
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 7: Finansiering av elbil ladestruktur

Flere seksjonseiere har meldt behov for mulighet for lading av elbil. Styret har søkt og fått innvilget støtte fra Oslo kommune på kr 8 000.- pr ladepunkt. Styret har innhentet alternative tilbud for installering av infrastruktur for 14 ladepunkter.

Seksjonseiere som ønsker å installere ladeboks må selv betale for ladeboksen og strømforbruket, som kobles til den enkeltes strømmåler. Skisse for løsningen er vedlagt.

Investeringen vil kunne øke attraktiviteten i sameiet og ha en positiv effekt på verdien av seksjonene. Skisse for løsningen er vedlagt, to ladepunkter pr fundament, 14 ladepunkter til sammen. Dette vil dekke sameiets behov de nærmeste årene.

Styret innstiller på tilbud fra Enviro Elektro (se vedlegg). Total kostnader beløper seg til kr 235 625, hvor Oslo kommune gir stønad på kr 112 000.- Netto investeringskostnad for sameiet beløper seg til kr 123 625.-. (Priser inkluderer mva).

Jfr Eierseksjonsloven § 25a, "En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp".

Dette er altså en rettighet seksjonseiere har.

Styret foreslår låneopptak i Boligbanken stort kr 125 000 til finansiering av investeringen. Nominell rente på lånet er 7,55 prosent. Etableringsgebyr kr 10 000.-. Opplåning

forutsetter godkjent kredittvurdering.

Alternativ 1 Vedtatt med 4 stemmer
Finansieres ved kapitalinnkalling
Alternativ 2 - 2 stemmer
Finansieres ved låneopptak
Alternativ 3
Finansieres ved kombinasjon av låneopptak og kapitalinnkalling
Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 6
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 8: Valg av tillitsvalgte

Det er kun vervet som styreleder som er på valg. Ekstern styreleder Tor Gjendem, se vedlagt tilbud. Månedlig honorar er uforandret, kr 6 500.-. I tillegg en årlig faktura for kostnadsdekning på kr 6 500.-.

Styreleder (2 år)
Tor Gjendem Valgt
Totalt antall stemmer: 7

Styremedlem (1år)
Bahadin Al-Swafi (Valgt tidligere)

Styremedlem (1år)
Mohammed Taher Saleem Fakhir (Valgt tidligere)

Varamedlem (1år)
Shamsa Rehman (Valgt tidligere)

Møtet avsluttet
Oslo, 06.05.2025 kl. 18:00

4103 Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155. Protokoll for ordinært årsmøte 05.05.pdf

Navn	Dato	Identifikasjon
Al-Swafi, Bahadin	2025-05-09	bankID Al-Swafi, Bahadin
Gjendem, Tor	2025-05-09	bankID Gjendem, Tor
Solvang, Christina	2025-05-09	bankID Solvang, Christina

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

Skatteetaten

Dato
15.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FERDIGATTEST DA
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 187 Bnr 324 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Mina Beiteplukksvei 151L, 1272 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 556 637
Som sekundærbolig:	kr 2 226 549

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

Oslo

V040305

Mindre vesentlig endring av S-3899 og S-3118. Boligblokk på felt D2 vris til nordsyd retning og trase for gang-/sykkelvei skyves 15m sydover.Felt D2 økes med ca 235m2 og Felt C1 reduseres med ca 200m2. Felt D2 kan bebygges med 2 bodrekker.

V040305 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.03.2005
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200411267
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3118, S-3899, 200411267

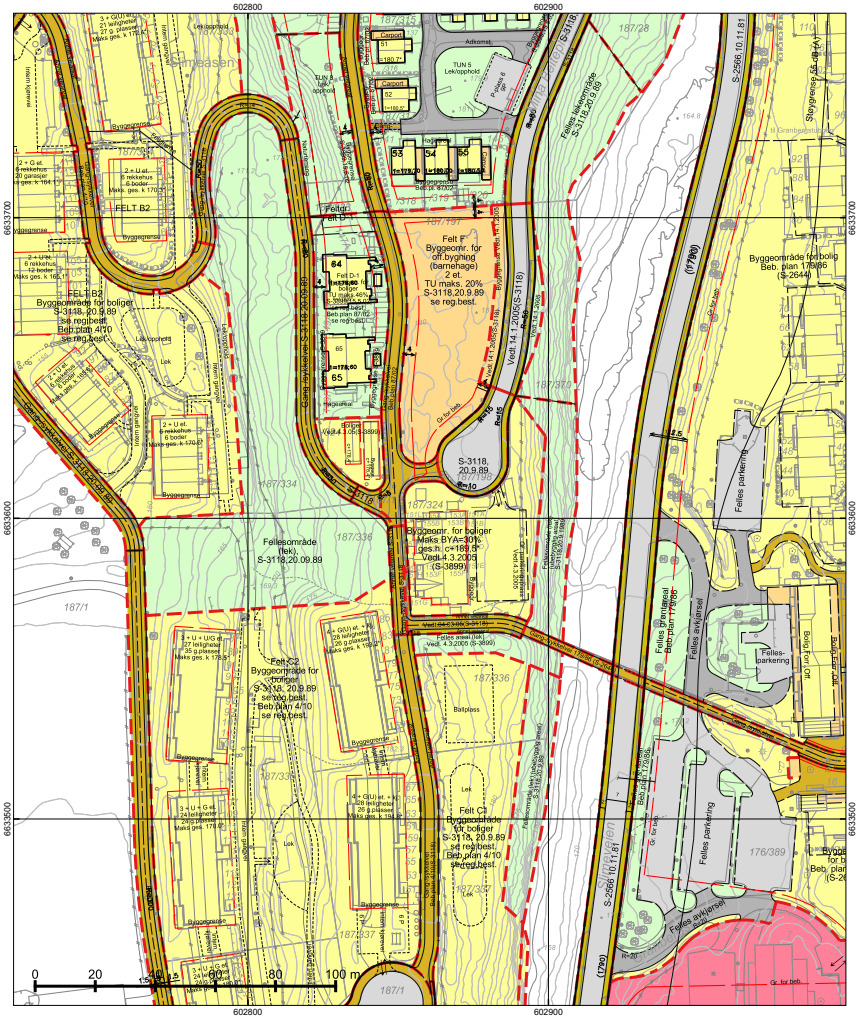
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

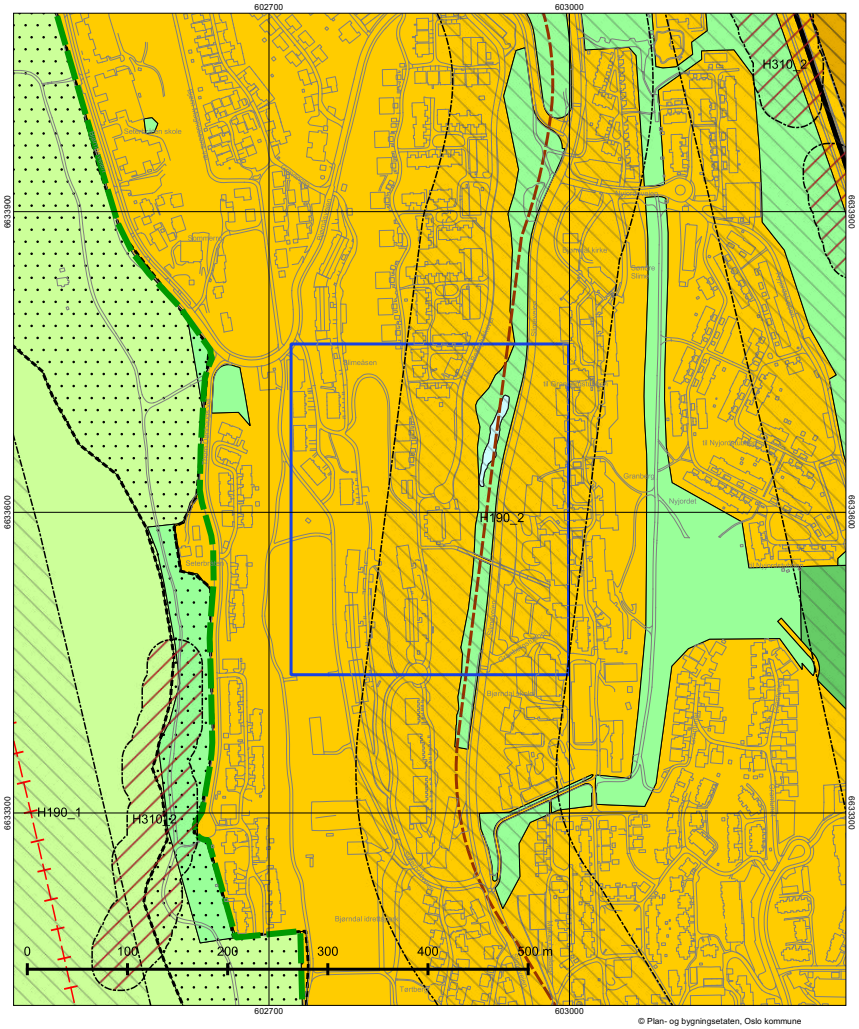
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


602800
602900
6633700
6633600
6633500
FELT B2
Byggeområde for boliger
S-3118, 20.9.89
se reg.best.
Beb.plan 4/10
se reg.best
Felt F
Byggeområde for boliger
S-3118, 20.9.89
se reg.best.
Beb.plan 4/10
se reg.best
Felt C2
Byggeområde for boliger
S-3118, 20.9.89
se reg.best.
Beb.plan 4/10
se reg.best
Felt C3
Byggeområde for boliger
S-3118, 20.9.89
se reg.best.
Beb.plan 4/10
se reg.best
Felt D
Felt E
Fellesområde (lek)
S-3118,20.09.89
Byggeområde for bolig
Beb. plan 176/86
(S-2644)
Felles parkering
Felles avkjørsel
Felles-parkering
Felles avkjørsel
Felles parkering
Felles parkering
Felles avkjørsel
Felles parkering
Felles parkering
Felles avkjørsel
Felles parkering
Felles parkering
Felles parkering



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147259/86519051
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
MINA BEITEPLUKKSVEI 151L

Dato: 12.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519051
1695

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.187 BNR. 324

Vi viser til bestilling av 20250912 for MINA BEITEPLUKKSVEI 151L.

GNR. 187 BNR. 324

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.04.2005.

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

2512 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

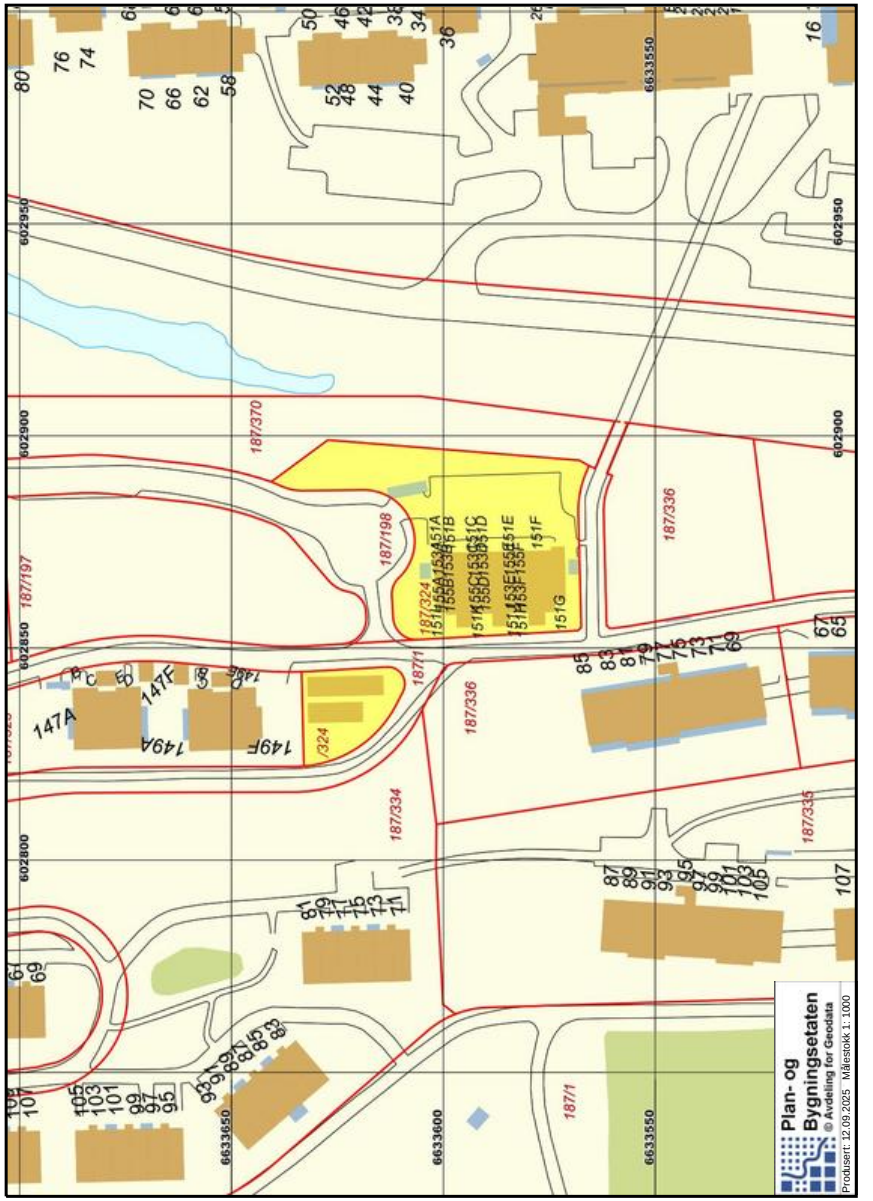
Kristin Tveit
Enhetsleder

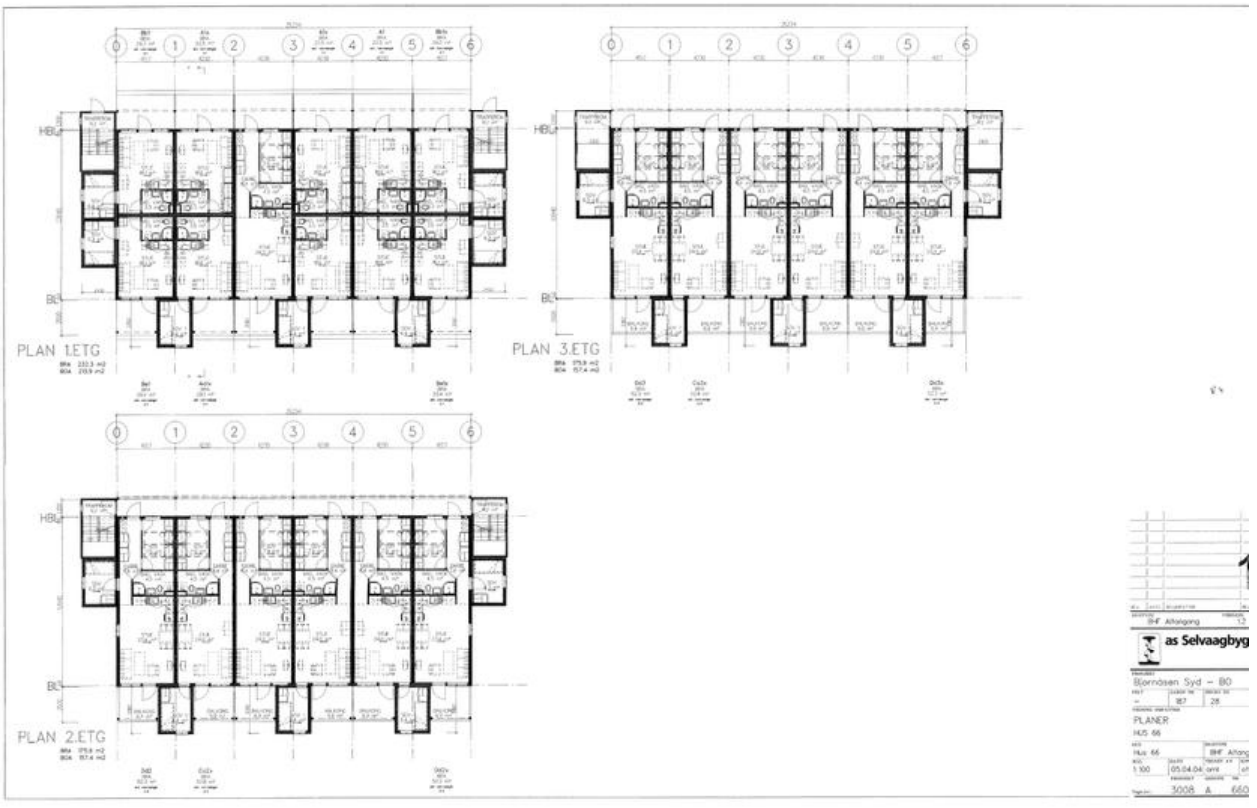
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
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




PLAN 1.ETG
PLAN 3.ETG
PLAN 2.ETG
HBL
BL
as Selvaagbyg
Bjørnåsen Syd – BO
PLANER
HUS 66
1:100
05.04.04
3008
A
660

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 03-02-2011**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200404561 – 23**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Mina Beiteplukksvei 151 - 155

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 15 APR. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200404561-22 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MINA BEITEPLUKKS VEI 151	Eiendom:	187/29/0/0
Tiltakshaver:	AS SelvaagHus	Adresse:	Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - MINA BEITEPLUKKS VEI 151

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret

SelvaagHus AS
v/Carl Olav Staff
Postboks 544 ØKERN
0512 OSLO

Dato: 20.05.2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504126-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Berit Danielsen | Arkivkode: 518.3

Adresse: MINA BEITEPLUKKSVEI 151A Eiendom: 187/324
Søker: SelvaagHus AS, PB 544 Økern, 0512 OSLO
Eier: AS Selvaagbygg, Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Saken gjelder: Seksjonering

OVERSENDING AV SEKSJONERINGSBEGJÆRING TIL REKVIRENT

Melding om foretatt seksjonering.

Vedlagt oversendes tinglyst begjæring om seksjonering mottatt fra Oslo byskriverembete.

Eiendommen er nå formelt oppdelt i eierseksjoner, og den enkelte seksjon kan overskjøtes og belånes. Før De går videre med slike transaksjoner, bør De likevel først kontakte byskriverembetet for avklaring av eventuelle heftelser (pengeheftelser og andre) som må ha blitt overført fra opprinnelig eiendom. Byskriver kan også gi veiledning m.h.t. framgangsmåte ved overskjøting.

Den tinglyste seksjoneringsbegjæringen med vedleggene er eiendomsbeskrivende dokumenter som bør ihendehas av den som til enhver tid er styreleder i seksjonssameiet. Den enkelte seksjonseier bør få en bekreftet kopi.

Eventuelle innleverte hjelpedokumenter (firmaattester; bekreftelser m.v.) returneres også vedlagt.

Med dette ansees vår befatning med denne sak for avsluttet. Vi håper behandlingen har vært tilfredsstillende utført.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret
Kontorservice
Anne Bendixen
Anne Bendixen
Kunderådgiver

Vedlegg: Tinglyst begjæring om seksjonering, firmaattest + faktura

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret
Kontorservice
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	187	324		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
935 499 151	as Selvaagbygg		

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	29		11	B	29		21	B	53		31			
2	B	29		12	B	52		22	B	53		32			
3	B	46		13	B	53		23	B	52		33			
4	B	29		14	B	46		24				34			
5	B	29		15	B	53		25				35			
6	B	29		16	B	53		26				36			
7	B	29		17	B	52		27				37			
8	B	22		18	B	52		28				38			
9	B	22		19	B	53		29				39			
10	B	22		20	B	46		30				40			
SUM BRØK		286		SUM BRØK		489		SUM BRØK		158		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 933 **= 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.

MOTTATT
05 APR. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Signaturer

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

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

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
187	324		1-23	**i Oslo kommune**

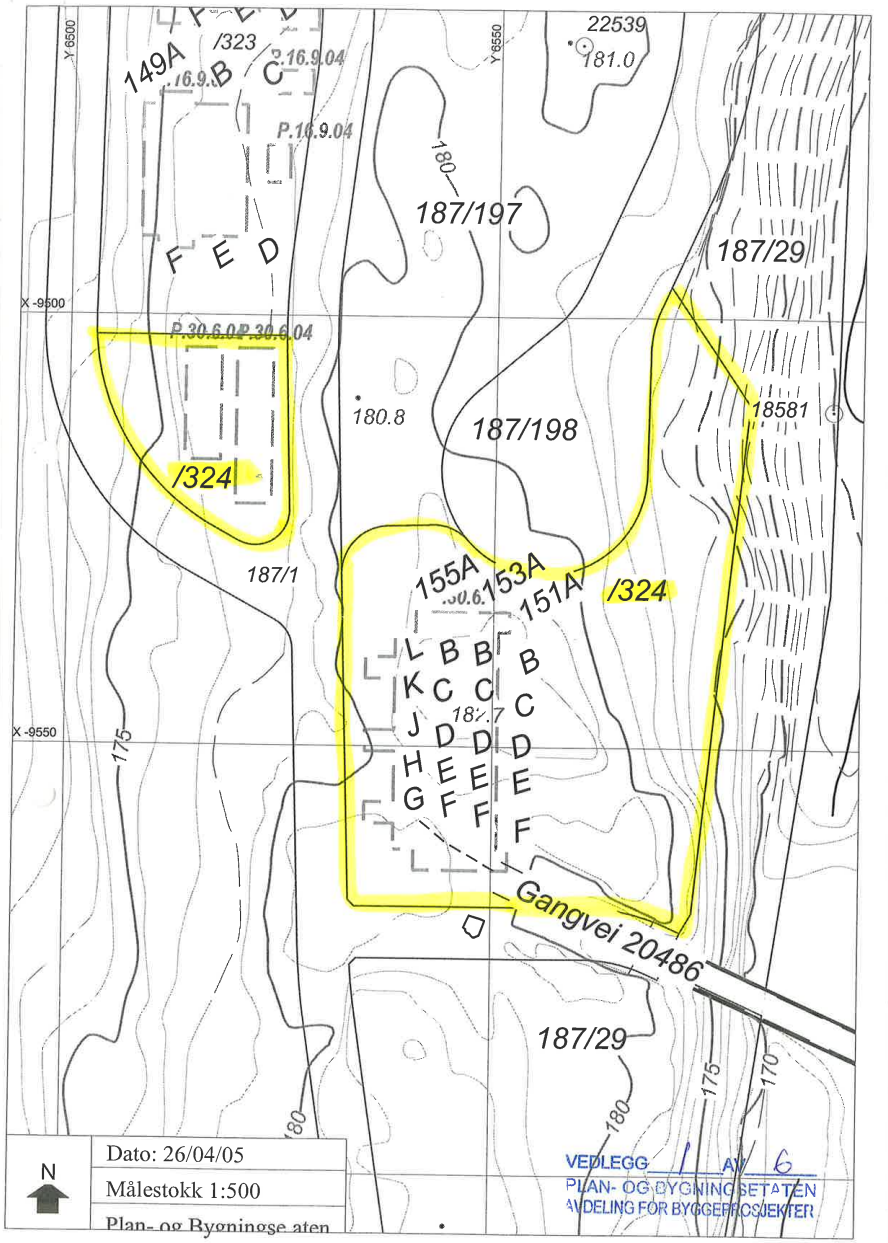
Dato	Underskrift	
27/4-2005	Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

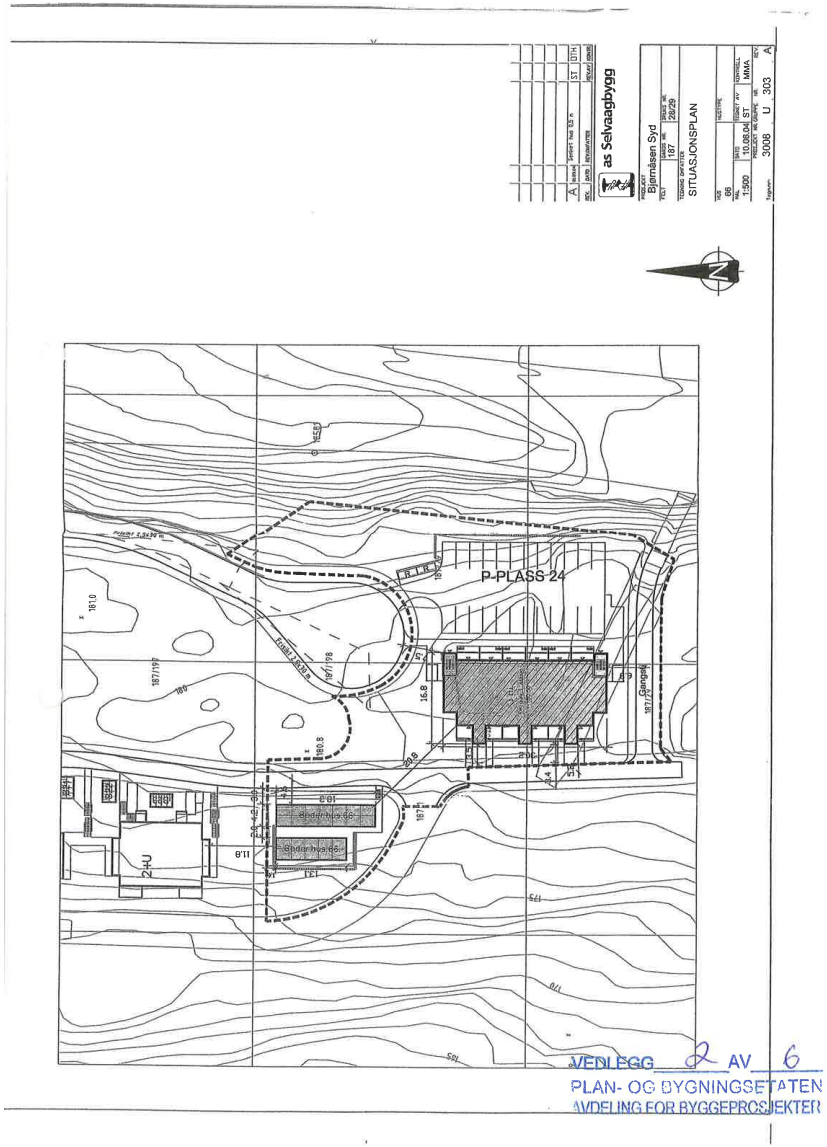
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver 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.

MOTTATT
05 APR. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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



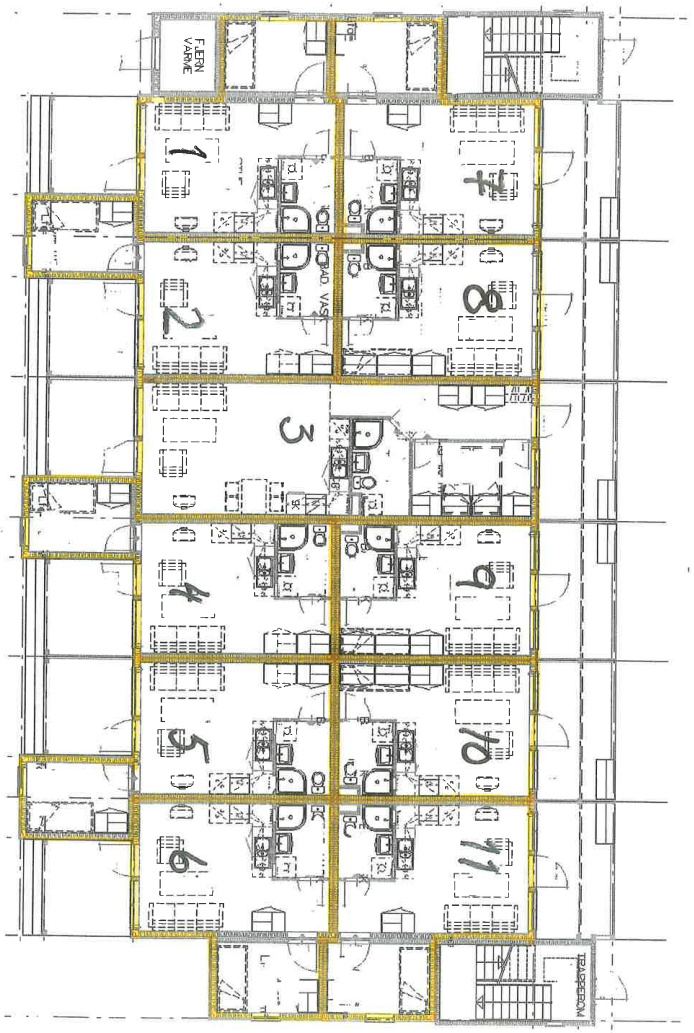
1



VEDLEGG 2 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

2

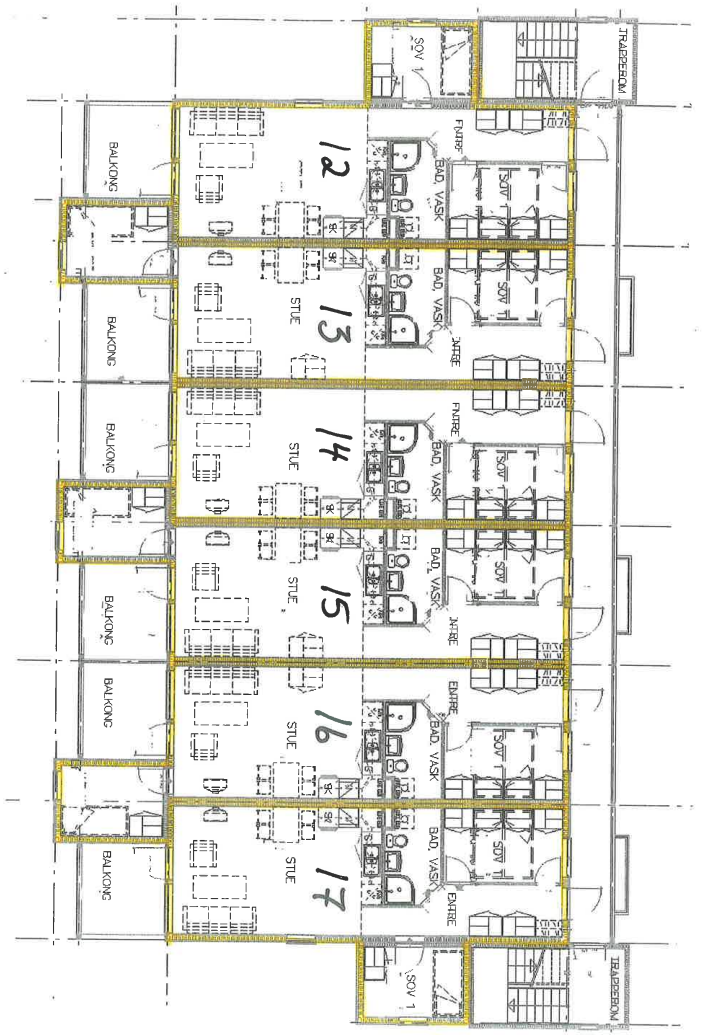
Plan 1. etasje



VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

3

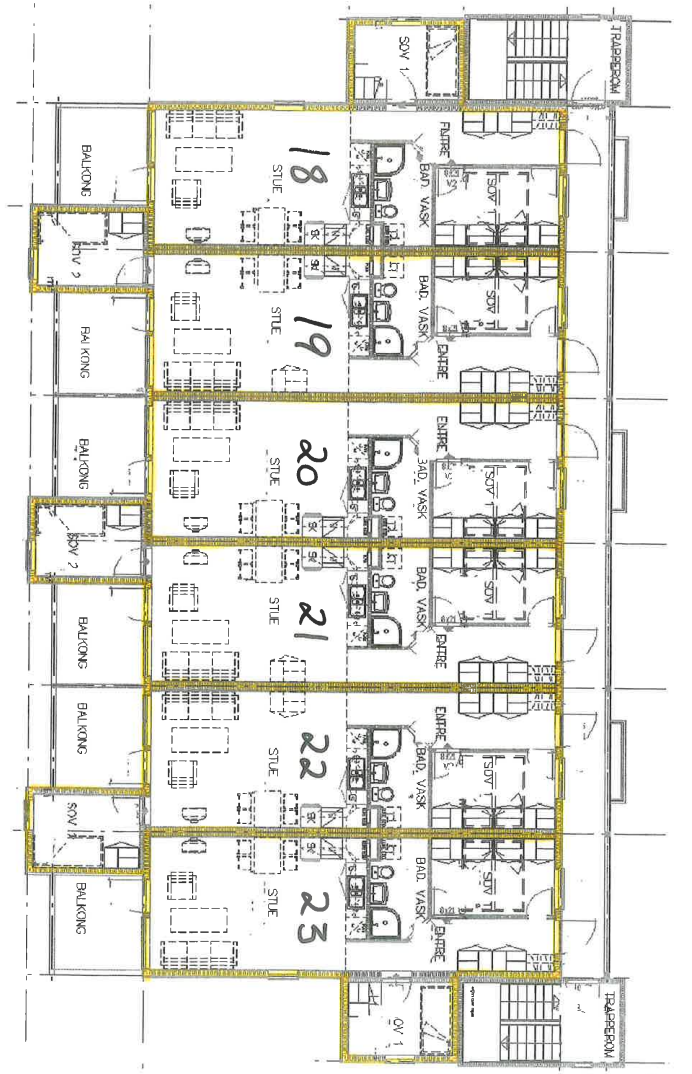
Plan 2. etasje



VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

4

Plan 3. etasje

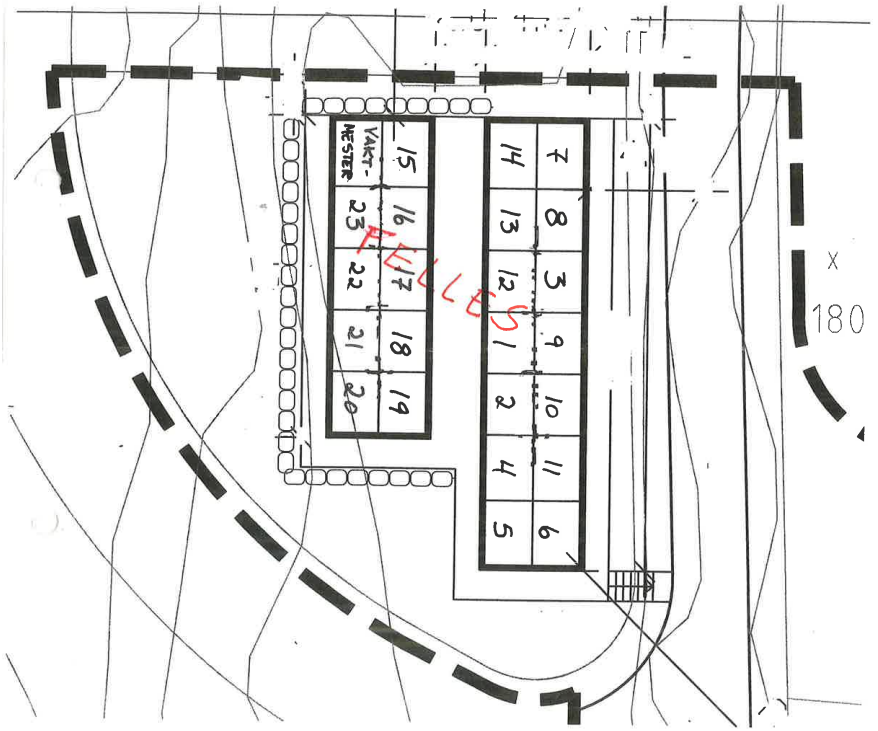


VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

5

Bodplan

Nummerert iht adressevedtak



VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0513/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mina Beiteplukksvei 151L 1272 OSLO

Betegnelse: Gnr 187, bnr 324, snr 1 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no