

Jordstjerneveien 5D



Velkommen til

# Jordstjerneveien 5D



Salgsoppgaven produsert 25. april 2025

# Mortensrud

## Familievennlig rekkehus o/3 plan fra 2018! 1 garasjeplass m/elbil-lader - 3 fine uteplasser - 2 bad - Populært område

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 250 000,- |
| Omkostninger | 157 600,- |
| Totalpris | 6 407 600,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 277,- |
| BRA-i | 117 kvm |
| Totalt BRA | 122 kvm |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 3 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Rekkehus |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2018 |


| | |
|---|---|
| Megler | Sebastian Chodkowski |
| Telefon | 412 34 540 |
| E-post | s.chodkowski@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Kordian Zuraw |
| Telefon | 463 49 101 |
| E-post | k.zuraw@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

- Dette er et moderne og innholdsrikt rekkehus med barnevennlig beliggenhet på Mortensrud! Huset har en familievennlig planløsning, og en gjennomgående moderne stil fra byggeåret 2018. På solværsdager kan uteplassene på totalt. 26 m² nytes, og det disponeres to garasjeplasser.

- Høydepunkter:
- Innholdsrikt rekkehus o/3 plan med standard fra 2018
- Familievennlig planløsning
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning
- Hovedsoverom med skyvedørsgarderobe
- 1 Garasjeplasser i sameiets anlegg
- Elbil-lader
- 3 herlige uteplasser på tot. 26 m²
- Gode solforhold og fin utsikt
- 2 bad og 1 toalett
- Stor lekeplass i bilfrie omgivelser
- Barnevennlig område med turområder, lekeplasser og offentlig transport
- Ingen forkjøpsrett!
- * Kan kjøpe en ekstra garasjeplass*

- Velkommen til visning!

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 117 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 122 kvm |
| TBA: | 19 kvm |

Beskrivelse

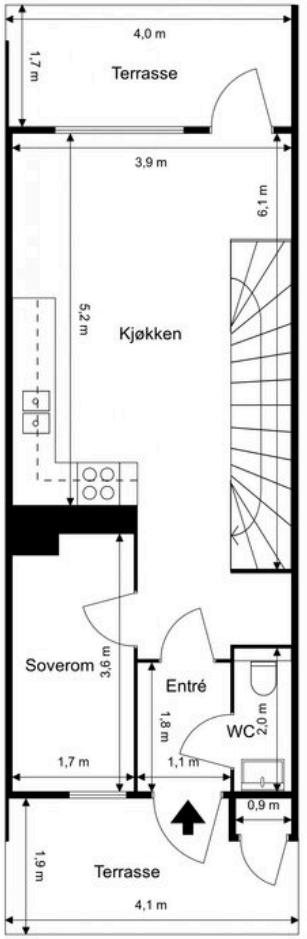
Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, bod, stue og bad.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entre, kjøkken, toalett og soverom.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Gang, bad og 2 soverom.
Total BRA: 36 kvm.

Felles garasjebygg
Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

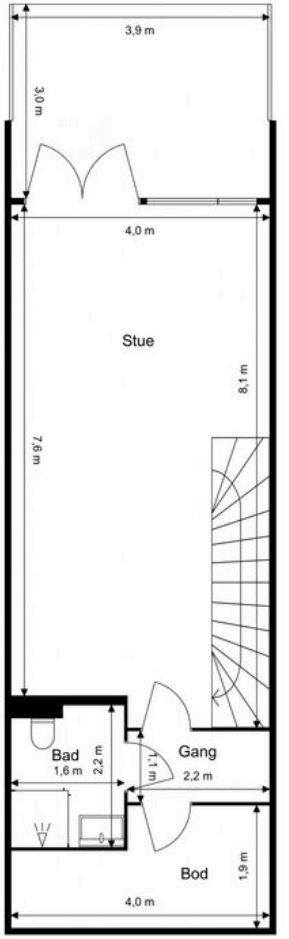
## Jordstjerneveien 5D
### 1. Etasje




FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

## Jordstjerneveien 5D
### U1. Etasje

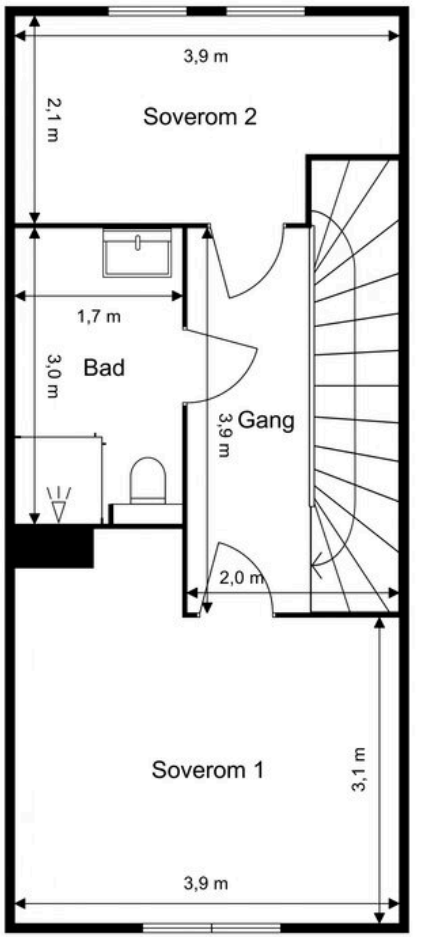



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Jordstjerneveien 5D

## 2. Etasje




FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Informasjon

# Jordstjerneveien 5D

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
65-0083/25

### Boligtype
Rekkehus

### Adresse og betegnelse
Jordstjerneveien 5D, 1283 OSLO
Gnr 179, bnr 148, snr 20 (ideell andel 1/1) / Gnr 179, bnr 148, snr 41 (ideell andel 1/51)
i Oslo kommune

### Selgere
Sylwia Luiza Andrzejewska
Witold Jan Puzianowski

### Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
156 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
157 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 407 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 426 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
2018

### Etasje
3

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 117 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 12 kvm

**Beskrivelse:**
Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, bod, stue og bad.
Total BRA: 45 kvm.

TBA: 12 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entre, kjøkken, toalett og soverom.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Gang, bad og 2 soverom.
Total BRA: 36 kvm.

Felles garasjebygg
Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

## Innhold

Boligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
Underetasje BRA-i 45 m². Gang, bod, stue og bad.
1. etasje BRA-i 36 m². Entre, kjøkken, toalett og soverom.
2. etasje BRA-i 36 m². Gang, bad og 2 soverom.

I tillegg disponeres to garasjeplasser (en plass med elbillader) i felles anlegg og en ekstern bod på 5 m²

## Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy på knaggrekke. Det er praktiske fliser på gulvet, og veggene er malt i en sval og behagelig blåtone.

Kjøkken:
Videre forbi entréen ligger kjøkkenet. Innredningen er fra HTH, og har skap med glatte laminerte fronter samt en laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum og ett greps blandebatteri. Det er satt inn integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt tilkoblet mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Plass til frittstående kjøleskap. Ved vinduene er det plass til et spisebord. Videre er det utgang til en herlig terrasse på 7 m² som går ut fra kjøkkenet. Her ute er det god plass til sittegruppe, og det er fint utsyn mot de frodige nærområdene.

Toalett:
Fra entréen er det inngang til et praktisk separat toalettrom, utstyrt med toalett og servant med underskap.

Soverom:
Etasjen har ett soverom. Rommet har plass til seng, nattbord og garderobe/skrivebord.

UNDERETASJE
Stue:
Stuen ligger i underetasjen, og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til en terrasse på hele 12 m². Her ute er det plass til utemøbler, samt grill. Det er satt opp levegger som skjermer mellom naboene, samt montert solskjerming. Fra terrassen er det utgang til plen- og grøntareal som er en del av sameiets fellesområde.

Gang og bod:
Innenfor stuen ligger en gang, med videre inngang til en innvendig bod. Her er det ekstra lagringsplass, i tillegg til disponibel ekstern bod på 5 m².

Bad:
Fra gangen er det inngang til et bad med flislagte overflater og gulvvarme. Videre er rommet utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

2. ETASJE
Gang:
Opp trappen ligger en lys gang. Herfra er det inngang til et bad og to soverom.

Bad:
Baderommet er av fin størrelse, med flislagte overflater og gulvvarme. Rommet er utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Oras.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i praktisk skyvedørsgarderobe. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Parkett, fliser
Vegger: Malte flater, fliser
Himling: Malte flater

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

## Parkering

Med boligen disponeres 1 garasjeplass. Det er montert en elbillader.
Eiendommens eier har en ekstra garasjeplass som kan kjøpes mot et tillegg.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## Sammendrag selgers egenerklæring

8.Vet du om det har blir utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyring/ventilasjon?
ja, det blir alltid gjennomført kontroll av ventilasjon

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

- Ja, sameiet bestilte felles kontroll for maur. For å forebygge spredning videre.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom storebrand.

## Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug

## Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 25.04.2025
Bygning:
Stående kledning. Flatt tak (konstruksjon uten loft). Betongdekke

Vinduer og dører:
Vinduer og terrassedører med 3-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Inngangsdør i malt utførelse.

Trapper:
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Balkong/terrasse:
Det er en takterrasse på 7 $m^2$ som går ut fra kjøkkenet og ligger over underetasjen. Det er en platting fra stuen i underetasjen på 12 $m^2$ og en platting fra entre på 7 $m^2$.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast
Type vannrør: Rør i rør system
Gulvvarme. Felles fjernvarmeanlegg med individuell styring. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon

Elkraft:
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre med kursfortegnelse og samsvarserklæring.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Etasjeskille og gulv på grunn:

Toalettrom: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes. Vis dokumentasjon ikke finnes bør det undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

Våtrom: 2. etasje - Oppsummering av overflater: Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Krav er 25 mm mens målt høyde er 20 mm. Det er mindre fuktsvellinger på bunn av dørblad. Badet fungerer med dagens tilstand, men pa° grunn av pa°viste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, pa°se at vann ikke renner mot terskel.

Elektrisk: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre med kursfortegnelse og samsvarserklæring. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Varmesentral: Felles fjernvarmeanlegg med invinduell styring. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.
Anbefalte tiltak
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegg

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

### Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Felles fjernvarmeanlegg med individuell styring. Gulvvarme på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 277,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 277,-
Herav:
- Vedlikeholdsfond 525,00,-
- Felleskostnader 3 169,10,-
- TV/bredbånd 583,00,-

I tillegg kommer 350,- for felleskostnader garasjeplass.

Det skal gjennomføres vedlikehold av bygningsmasse, og det ble under årsmøte 2025 vedtatt et låneopptak i forbindelse med dette. Se punktet Sameiet. Det må påregnes økning av felleskostnader og andel fellesgjeld som følge av disse arbeidene.

### Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

### Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

### Andre utgifter

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 570 850,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 283 400,- 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 Bispelua, orgnr. 922019401

### Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet Bispelua 1 består av 39 seksjoner.
- Sameiet Bispelua 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922 019 401, og ligger i Oslo kommune.
- Styret kan kontaktes på e-post bispelua1@styrerommet.no.
- Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning.
- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene med tanke på sjenanse fra røyk og gass.

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon som utgjør parkering. For næringseksjonen er det fastsatt en sameierbrøk med teller lik antall p.plasser som inngår i seksjonen. Det vil si at at nevner på brøken er 102, da det er 102 p-plasser. Rettighetene til P-plassene er tinglyst som et realkobling eller som personlig eierandel, hvor rettighetene tilhører seksjonene og personene.

Årsmøte 2024 vedtok etablering av vedlikeholdsfond.

Under årsmøte 2025 ble følgende sak tatt opp:
Utføre nødvendig vedlikehold:

Som tidligere kommunisert av styret vil det bli nødvendig utføre maling av fasaden i sameiet. Dette er et omfattende arbeid og styret har hatt en aktiv anbudsprosess og har innhentet tre tilbud som ligger vedlagt. Hvilken tilbud sameiet velger vil ha vesentlig betydning for økonomien. Da tilbudene varierer fra MNOK 1-3,8. Det som differensierer de ulike tilbudene er omfanget av arbeidet som er vurdert som nødvendig.
Siden det er såpass stort sprik mellom de ulike tilbudene mottatt vurderer styret at dette bør følges av styret valgt på årsmøte. Det inviteres derfor til en diskusjon hvor gjennomføring mtp valg av leverandør og finansiering diskuteres.
Alternativene til finansiering for sameiet er låneopptak, kapitalinnkalling (innbetalinger fra seksjonseierne) og bruk av vedlikeholdsfond. Sameiet har per 01.mars kr. 220.434 på vedlikeholdsfond. Skal pengene benyttes krever det vedtak fra årsmøte.
Forslaget ble vedtatt. Styret valgt på årsmøte er gitt fullmakt til valg av leverandør og vil kalle inn til beboermøte med digital avstemming av ønsket finansiering. Seksjonseierne ble oppfordret til å kontakte styret om de har innspill til finansieringsplan.

Styrets årsberetning 2024-2025:
I 2024 har styret i hovedsak arbeidet med drift, løpende vedlikehold og kommunikasjon overfor beboerne. Vi har reforhandlet og inngått nye avtaler. Dette inkluderer en ny og mer omfattende vaktmesteravtale, som skal sikre kvalitet på løpende drift og vedlikehold, samt en rammeavtale for både ventilasjonssystemer og brannsikring.

Vårt samarbeid med Mortensrud Vel har hatt høy prioritet, og vi er nå i sluttforhandlingerom Jordstjerneveien, inkludert kostnadsfordeling for vedlikehold.

Videre har styret gjennomført befaringer med flere entreprenører og innhentet tilbud på kritisk vedlikehold av fasade og bygningsmasse.

Målet for 2025 er å fortsette arbeidet med å skape et godt bomiljø, der både fellesskapet og trivselen er i fokus. Vi takker alle beboere for engasjementet og bidragene i forbindelse med dugnader og ser fram til året som kommer.

## Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

## Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

## Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

## Fellesformue
Kr 19 187,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 47 619,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 49 600.,-.

## Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader
Inntil 2 dugnader i året

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med gjeldende lovverk vedrørende dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. I henhold til lovverk må hund alltid være under eiers kontroll, og skal føres i bånd ved bevegelse på sameiets fellesareal.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser så langt det lar seg gjøre.

### Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6807601

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 641 kvm (Eiertomt)
Tomten er en pent opparbeidet og tilrettelagt for både rekreasjon og aktiviteter. Med asfalterte internveier kan man enkelt bevege seg rundt på området, og beplantning og trær gir en grønn og frodig atmosfære. Grøntarealer gir mulighet for ulike aktiviteter som piknik og ballspill, mens benker gir mulighet for avslapping og sosialt samvær.

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

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

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
Rekkehuset er beliggende i et etablert, attraktivt og barnevennlig boligområde på Mortensrud. Boligen er beliggende på høydedrag med svært gode sol- og utsiktsforhold. I nærheten finner du Senter Syd og Mortensrud Torg med bl.a. T-bane, buss, butikker, vinmonopol, post i butikk, legesenter og apotek. På sameiets eiendom er det opparbeidet 3 lekeplasser for de minste barna.

Nærområdet har et godt og veldrevet idrettsmiljø, med mange ulike idrettsgrener. Aktivitetshus i nærområdet som bidrar til å skape et godt oppvekstmiljø for barn i nærområdet. Søndre Nordstrand Rideklubb og rideskole holder til på trivelige Lofsrud Gård. Omgivelsene er flotte, med stor ridebane, ridehall og ikke minst fantastisk turterreng i Østmarka. Her er det muligheter for flotte opplevelser med

både natur og dyr. Flere treningssenter i området. Treningssenter finner du på bl.a. Fitness24Seven på Mortensrud Torg og FRESH Fitness på Hauketo.

Turvei mot Hvervenbukta og Østmarka ligger like i nærheten av boligen. Til Østmarka er det ca. 20 minutters gange fra boligen med flotte turmuligheter hele året. Området kan også by på slalåmbakker, Grønmo golfbane og lysløype på Grønliåsen, som er den nordvestre delen av Sørmarka. Stensrudtjern er et av flere badevann i området. Boligen ligger også i nærheten av Oslofjorden med bl.a. populære Hvervenbukta.

Det er flere barnehager i nærområdet. Kort vei til Stenbråten og Mortensrud barneskole. Boligen sokner til Mortensrud skole og Lofsrud ungdomsskole.

Matinnkjøp kan gjøres ved bl.a. Coop Extra, Kiwi eller Bazaar som er en populær matbutikk med avdeling på Mortensrud Torg.

Både T-bane og busser ved Senter Syd som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon i området. Her finner man T-bane (endestasjon, garantert sitteplass), lokale busser og flybuss til Oslo Lufthavn Gardermoen. Bussavganger til Bjørndal, Dal/Brenna, Helsfyr, Hauketo og Vika. Buss fra Senter Syd som korresponderer med tog fra Hauketo stasjon. Nærmeste bussholdeplass er Kantarellen Legesenter bussholdeplass som ligger ca. 3 minutters gange fra boligen. Bussen bruker 7 minutter til Hauketo stasjon. Her kan du ta tog eller buss videre til Oslo S eller til Ski. Til Mortensrud T-banestasjon kan du ta buss til, eller gå på ca.12 minutter. Det tar ca. 25 minutter med T-bane fra Mortensrud til Jernbanetorget.

### Bebyggelse

Blokk og rekkehusbebyggelse

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boliger på Jordstjerneveien 5 A-H, hus C på eiendommen datert 05.07.2021.

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

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Områdene rundt er regulert til boligbebyggelse, naturområde, byggeområde for offentlige bygninger, parkering, kjørevei, avkjørsel, gang-/sykkelvei mm.

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/

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

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

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

Pågående byggesaker i området:
- Jordstjerneveien 29 - Oppføring av ballbinge. Saksnummer: 200808015. Siste dok. 23.08.2024
- Jordstjerneveien 31 - 37 - Tilbygg garasje og riving og oppføring av boder. Saksnummer: 202115786. Siste dok. 20.01.2025
- Mortensrudveien 200 - Tilbygg - Kantarellen barnehage. Saksnummer: 202451494. Siste dok. 14.04.2025
- ved Kantarellen terrasse 13 - Utskifting av karnapp med vindu på gårdshus med fellesvaskeri. Saksnummer: 202316560. Siste dok. 25.03.2024
- Mortensrudveien 200 - Tilbygg - Kantarellen barnehage. Saksnummer: 202451494. Siste dok. 14.04.2025
- Kantarellen Terrasse 1-47 - Rehabilitering av fasade. Saksnummer: 202460497. Siste dok. 09.04.2025

Eiendommen ligger under marin grense.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
2006/637913-24/200 18.12.2006 BRUKSRETT
Bruksrett. Gjensidig bruksrett av ball/lekeplasser. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 148

2007/124706-1/200 12.01.2007 BRUKSRETT
Rettighetshaver: LØREN INFRASTRUKTUR AS
ORG.NR: 989 537 725
Bestemmelse om rett til fremføring og reservasjon av kapasitet for digitale signaler på internt kabelnett. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 148

2009/251735-1/200 07.04.2009 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 105
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Kan ikke slettes uten samtykke. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 148

2009/251735-2/200 07.04.2009 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 24. Bestemmelse om lekeareal fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Kan ikke slettes uten samtykke. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 148

2009/252048-1/200 07.04.2009 ERKLÆRING/AVTALE
Offentlig regulert vei fra Mortensrudveien (S-3704 av 27.01.1999) opparbeides i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser når kommunen forlanger det. Forpliktelse til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune. Med flere bestemmelser. Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 148

2015/44808-1/200 19.01.2015 ERKLÆRING/AVTALE
Allmennheten har rett til ferdsel og opphold. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 148

2018/928903-1/200 22.06.2018 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 148

2018/1191714-1/200 28.08.2018 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 104. Bruksrett til 38 biloppstillingsplasser. Bruksrett til 3 biloppstillingsplasser. Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 148

2018/1191714-4/200 28.08.2018 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 104. Bruksrett til utearealer .Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 148

2018/1191714-5/200 28.08.2018 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 104. Bruksrett til 16 sportsboder i parkeringskjeller. Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 148

2018/1191714-7/200 28.08.2018 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 104. Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 148

2018/1439185-1/200 22.10.2018 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 20
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 116/4519

### Legalpant

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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. I selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven er det ikke huket av om selger ønsker forsikring. Dette er et avvik som ikke er riktig. Her presiseres det ovenfor interessentene av selger skal ha og tegner boligselgerforsikring.

## 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 overtakelsen.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 920,-

Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 740,-

Samlet skal selger betale kr. 149 250,- 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

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Brev fra forretningsfører, datert 04.04.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 18.03.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 04.04.2025
- Ferdigattest, datert 05.07.2021
- Byggemeldte tegninger, datert 29.08.2016
- Servitutter
- Seksjonering

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 12. juni 2025

## Ansvarlig megler

Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

## Megler

Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

## Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

# Jordstjerneveien 5D

# Selgers egenerklæringsskjema

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

## Salgsobjekt

Adresse: Jordstjerneveien 5d

Postnummer: 1283 Sted: Oslo

Gr.nr.: B.nr.: C Seksjonsnr.: 20

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 2018

## Selger og kjennskap

Navn på selger: Witold Jan Puzianowski

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e): Sylwia Andrzejewska

Meglerfirma: Nordvik

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)?

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☒ Ja ☐ Nei



## Forsikring

**Hvilken type boligforsikring er tegnet?**

☐ I sameie eller borettslag ☒ Privat forsikring ☐ Annet:

**Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?**

Forsikringsselskap: Storebrand Polisenummer: 8788298

## Boligtype

**Hvilken boligtype selges?**

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
☒ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt
☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
☐ Annet, spesifiser:

## Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

**Eier har tegnet boligselgerforsikring**

☐ Ja ☐ Nei Meglers oppdrags nr:

**Informasjon til kjøper ved reklamasjon**

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

## Utført arbeid

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:



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

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

**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 ☐ Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**

☐ Nei ☐ Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

☐ Nei ☐ Ja

**Hvem har utført arbeidet?**

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar: Det blir alltid gjennomført kontroll av ventilasjon.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

## 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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:



**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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

**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 ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Sameiet bestilte felles kontroll for maur. For å forebygge spredning videre.

**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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

**31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:



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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

**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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

**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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

## Offentlige og private forhold

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

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

**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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:



## Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: 25.04.2025, Oslo

Signatur: Witold Puzianowski

Blokkbokstaver: WITOLD PUZIANOWSKI

Signatur: Witold Puzianowski

Blokkbokstaver: WITOLD PUZIANOWSKI

# Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

**Hva som dekkes**
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

**Pris og betaling**
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

**Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller**
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

**Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?**

☐ Ja ☒ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

**Signatur/dato:** **Blokkbokstaver:**

**Signatur/dato:** **Blokkbokstaver:**

# Boligselgerforsikring

Storebrand

## Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

**Selskap: Storebrand Forsikring AS** **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

### Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

### Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

### Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

### Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

## Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

## Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

## Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

## Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

## Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

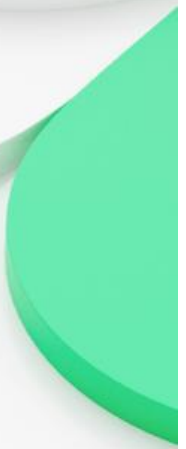
Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

# Tilstandsrapport

# Jordstjerneveien 5D
# 1283 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2018
BRA: 117 m$^2$
BRA-i: 117 m$^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 24 | 3 | 0 | 2 |

Supertakst
GNR: 179 BNR: 148 SNR: 20

Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Jordstjerneveien 5D
1283 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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**<br>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**<br>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**<br>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 opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

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/29749

## 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 TG2

### Etasjeskille og gulv på grunn

**Oppsummering**

U. etg
Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 3 mm.
Ved enkel nivellering i bod registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 3 mm.

1. etg
Ved enkel nivellering i kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 2 mm.
Ved enkel nivellering i entre registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

2. etg
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. xx mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på xx mm.
Ved enkel nivellering i gang registreres det et høydeavvik på ca. xx mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på xx mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

| TG0 | TG1 | TG2 | TG3 |
|---|---|---|---|
| Ingen avvik | Lokalt avvik: | Lokalt avvik: | Lokalt avvik: |
| 0-4mm | <10mm | 10-20mm | >20mm |
| | Totalt avvik: | Totalt avvik: | Totalt avvik: |
| | <15mm | 15-30mm | >30mm |

### Toalettrom

**Oppsummering**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

**Anbefalte tiltak**

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes. Vis dokumentasjon ikke finnes bør det undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

### Våtrom: 2. etasje

**Oppsummering av overflater**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Krav er 25 mm mens målt høyde er 20 mm.

Det er mindre fuktsvellinger på bunn av dørblad.

**Anbefalte tiltak overflater**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Elektrisk

**Oppsummering**

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre med kursfortegnelse og samsvarserklæring.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

## Varmesentral

**Oppsummering**

Felles fjernvarmeanlegg med invinduell styring. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.



# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **14.4.2025** | **25.4.2025** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Sylwia Luiza Andrzejewska** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |
| Navn: | **Witold Jan Puzianowski** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Mathias Walla Brandshaug** | Telefon: | **45276275** |
| Firma: | **Komplett taksering AS** | Epost: | **mwb@ktaksering.no** |
| Adresse: | **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo** | | |



## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Jordstjerneveien 5D, 1283 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **179** | Bruksnr: | **148** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **20** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **2018** | | | | | | |
| Boligtype: | **Rekkehus** | | | | | | |

# 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 | 117 | 117 | 0 | 0 | 26 |
| Felles garasje | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **122** | **117** | **5** | **0** | **26** |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **U. etasje** | 45 | 45 | 0 | 0 | 12 |
| **1. etasje** | 36 | 36 | 0 | 0 | 14 |
| **2. etasje** | 36 | 36 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **117** | **117** | **0** | **0** | **26** |



### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **U. etasje** | 45 | 39 | 6 | Gang, stue og bad. | Bod. |
| **1. etasje** | 36 | 36 | 0 | Entre, kjøkken, toalett og soverom. | |
| **2. etasje** | 36 | 36 | 0 | Gang, bad og 2 soverom. | |
| **Totalt m²** | **117** | **111** | **6** | | |

## Bygning: Felles garasje

### Hovedareal

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

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kjeller** | 5 | 0 | 5 | | Bod i felles anlegg. |
| **Totalt m²** | **5** | **0** | **5** | | |

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Støpt plate på mark |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Ja |
| **Oppsummering av drenering** | **TG-1** |

## 6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Type grunnmur i kjeller | Betong |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |
| **Oppsummering av grunnmur og fundament** | **TG-1** |

## 6.3 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Nei |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Nei |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Nei |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |
| **Oppsummering av rom under terreng** | **TG-1** |

Alle vegger mot rerreng er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.



## 6.4 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Takterrasse, Platting |

Det er en takterrasse på 7 m² som går ut fra kjøkkenet og ligger over underetasjen. Det er en platting fra stuen i underetasjen på 12 m² og en platting fra entre på 7 m².

| | |
|---|---|
| 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? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Ja |
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen? | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist skader i tekkingen? | Ikke kontrollerbart |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom? | Ikke kontrollerbart |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Ikke kontrollerbart |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

Takterrassen over underetasjen er kledd med terrassebord så tekkingen og omstendighetene rundt denne er ikke mulig å kontrollere. Tilstandsgraden for tekkingen er basert på alder.

## 6.5 Vinduer og dører

| |
|---|
| Beskrivelse |

Vinduer og terrassedører med 3-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Inngangsdør i malt utførelse.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | TG-1 |

## 6.6 Yttervegger

| | |
|---|---|
| Type fasade | Stående kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |
| **Oppsummering av yttervegger** | TG-1 |

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Type loft | Flatt tak (konstruksjon uten loft) |
| Konstruksjonsprinsipp | Ukjent |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Ikke kontrollerbart |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| **Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)** | TG-1 |

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.



## 6.8 Renner og nedløp

| | |
|---|---|
| Type | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |
| **Oppsummering av renner og nedløp** | TG-1 |

## 6.9 Takkonstruksjon

| | |
|---|---|
| Takkonstruksjon | Flatt tak |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp? | Ikke kontrollerbart |
| Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk? | Ikke kontrollerbart |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Ikke kontrollerbart |
| **Oppsummering av takkonstruksjon** | TG-1 |

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke mulig å kontrollere tekkingen og tilstandsgraden er satt basert på alder.

## 6.10 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type tekking | Papp |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Ikke kontrollert |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ikke kontrollert |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av taktekking | TG-1 |
|---|---|

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke mulig å kontrollere tekkingen og tilstandsgraden er satt basert på alder.

## 6.11 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-2 |
|---|---|

U. etg
Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 3 mm.
Ved enkel nivellering i bod registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 3 mm.

1. etg
Ved enkel nivellering i kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 2 mm.
Ved enkel nivellering i entre registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

2. etg
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. xx mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på xx mm.
Ved enkel nivellering i gang registreres det et høydeavvik på ca. xx mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på xx mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

| TG0 | TG1 | TG2 | TG3 |
|---|---|---|---|
| Ingen avvik 0-4mm | Lokalt avvik: <10mm<br>Totalt avvik: <15mm | Lokalt avvik: 10-20mm<br>Totalt avvik: 15-30mm | Lokalt avvik: >20mm<br>Totalt avvik: >30mm |

## 6.12 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekovn.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

## 6.13 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? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| 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 |

## 6.14 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Mekanisk avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne? | Ja |
| Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne? | Ja |

| Oppsummering av toalettrom | TG-2 |
|---|---|

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes. Vis dokumentasjon ikke finnes bør det undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

## 6.15 Trapp

| Beskrivelse |
|---|
| Innvendig trapp er en åpen tretrapp. |

| | |
|---|---|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av trapp** | **TG-1** |

## 6.16 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? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

## 6.17 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? | Nei |
| 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-1** |

## 6.18 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| **Oppsummering av elektrisk** | **TG-IU** |

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre med kursfortegnelse og samsvarserklæring.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

## 6.19 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Gulvvarme |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |
| **Oppsummering av vannbåren varme** | **TG-1** |

## 6.20 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |
| **Oppsummering av varmesentral** | **TG-IU** |
| Felles fjernvarmeanlegg med invinduell styring. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget. | |

## 6.21 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Ukjent. | |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Nei |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |



## 6.22 Våtrom: 2. etasje

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. | |
| 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)? | Nei |
| 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? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-2** |
| Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Krav er 25 mm mens målt høyde er 20 mm. | |
| Det er mindre fuktsvellinger på bunn av dørblad. | |
| **Anbefalte tiltak overflater** | |
| Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Rustfritt stål |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ikke kontrollerbart |
| 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? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |
|---|---|

Sluket er med limflens/skult festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og ferdigattest som dokumentasjon.

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Oras. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| 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? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Relativ fuktighet er målt til 30,1 %. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.



## 6.23 Våtrom: Underetasje

### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
|---|
| Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| 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? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |

### 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? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-1** |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| 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? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Relativ fuktighet er målt til 42,9 %. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

## 6.24 Krypkjeller

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.25 Støttemur

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |



## 6.26 Utstyr på tak

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.27 Ildsted/Skorstein

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

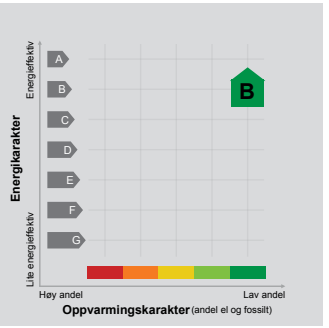
## 6.28 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# Energiattest

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Jordstjerneveien 5D |
| Postnummer | 1283 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 179 |
| Bruksnummer | 148 |
| Seksjonsnummer | 20 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300606665 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-110723 |
| Dato | 25.04.2025 |




**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)

**- Slå el.apparater helt av**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Spar strøm på kjøkkenet**

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:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 2019 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 122 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## 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: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

# Informasjon fra forretningsfører

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Sebastian Chodkowski
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: sebastian@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0083/25 . Vår ref.: 7876-1-020 Dato: 04.04.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Bispelua 1 |
| Organisasjonsnr: | 922019401 |
| Seksjonseier: | Andrzejewska, Sylwia |
| Medeier: | Puzianowski, Witold Jan |
| Leilighetsnummer: | 020 |
| Adresse: | Jordstjerneveien 5 D, 1283 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 20 |
| Gnr. | 179 |
| Bnr. | 148 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6807601.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon som utgjør parkering. For næringseksjonen er det fastsatt en sameierbrøk med teller lik antall p.plasser som inngår i seksjonen. Det vil si at at nevner på brøken er 102, da det er 102 p-plasser. Rettighetene til P-plassene er tinglyst som et realkobling eller som personlig eierandel, hvor rettighetene tilhører seksjonene og personene. Felleskostnader for garasjen kommer i tillegg til felleskostnadene på boligen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved disponering av garasjeplass etter gjeldende priser. Årsmøte 2024 vedtok etablering av vedlikeholdsfond.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 277,10,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Vedlikeholdsfond | 525,00 | |
| Felleskostnader | 3 169,10 | |
| TV/bredbånd | 583,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 520,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 9,- |
| Annen formue: | 19 187,- |
| Gjeld: | 0,- |

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skará pr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Björn Edvard Jesper Trolin, e-post: bispelua1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7876
SAMEIET BISPELUA 1

### Velkommen til årsmøte i SAMEIET BISPELUA 1

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

**Dato for årsmøtet:**
18. mars 2025 kl. 17:30, Kantarellen Legesenter.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utføre nødvendig vedlikehold
8. Skifte av revisor
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET BISPELUA 1**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Styret innstiller Eirik Skarå i OEF som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000. Tilsvarende 1G i folketrygden .

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 125.000

Sak 7

## Utføre nødvendig vedlikehold

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Som tidligere kommunisert av styret vil det bli nødvendig utføre maling av fasaden i sameiet. Dette er et omfattende arbeid og styret har hatt en aktiv anbudsprosess og har innhentet tre tilbud som ligger vedlagt.

Hvilken tilbud sameiet velger vil ha vesentlig betydning for økonomien. Da tilbudene varierer fra MNOK 1-3,8. Det som differensierer de ulike tilbudene er omfanget av arbeidet som er vurdert som nødvendig.

Siden det er såpass stort sprik mellom de ulike tilbudene mottatt vurderer styret at dette bør følges av styret valgt på årsmøte. Det inviteres derfor til en diskusjon hvor gjennomføring mtp valg av leverandør og finansiering diskuteres.

Alternativene til finansiering for sameiet er låneopptak, kapitalinnkalling (innbetalinger fra seksjonseierne) og bruk av vedlikeholdsfond.

Sameiet har per 01.mars kr. 220.434 på vedlikeholdsfond. Skal pengene benyttes krever det vedtak fra årsmøte.

Styret oppfordrer alle til å sette seg inn i tilbudene og vurdere hvordan dette skal finansieres.

**Forslag til vedtak**

Styret valgt på årsmøte får fullmakt til valg av leverandør og finansiering etter diskusjon på årsmøte.

**Vedlegg**

2. Malermester Brodahl.pdf

3. Malermester Jens Petter Lunde AS.pdf

4. Malermester K. Langmo AS.pdf

Sak 8

## Skifte av revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret er opptatt av å holde kostnadene lave. Det er derfor innhentet tilbud fra ny revisor. Alpha Revisjon.

Litt om Alpha Revisjon AS:

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo. Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år. Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram.



Ny pris er kr. 8.375 ink mva.

**Forslag til vedtak**

Sameiet skifter revisor til Alpha revisjon fra 2026.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Vedtektene i sameiet krever at det er 2-5 styremedlemmer. Det er tre styremedlemmer som enten trekker seg eller ikke stiller til gjenvalg.

Det er derfor nødvendig rekruttere nye medlemmer på årsmøte.

### Roller og kandidater

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

- Björn Edvard Jesper Trolin

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

- Helle Stener
  Pålitelig, tilgjengelig og ønsker det beste for alle i sameiet.
- Kandidat velges i møtet .

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

- Helle Stener
  Pålitelig, tilgjengelig og ønsker det beste for alle i sameiet.

# Årsrapport for 2024

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

**Styret**

Styreleder Björn Edvard Jesper
Styremedlem Lise Marie Sundsbø
Styremedlem Steffen Aas
Styremedlem Stian Brynhildsen
Styremedlem Markus Tveito Taxerås
Varamedlem Zuzanna Puzianowska
Varamedlem Raza Hassan Zafar-Sial

**Kontaktinformasjon**
**Styret**

Styret kan kontaktes på e-post bispelua1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

**Generelle opplysninger om Sameiet Bispelua 1.**
Sameiet Bispelua 1 består av 39 seksjoner.

Sameiet Bispelua 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922 019 401, og ligger i Oslo kommune.

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





**Styrets arbeid**
I 2024 har styret i hovedsak arbeidet med drift, løpende vedlikehold og kommunikasjon overfor beboerne. Vi har reforhandlet og inngått nye avtaler. Dette inkluderer en ny og mer omfattende vaktmesteravtale, som skal sikre kvalitet på løpende drift og vedlikehold, samt en rammeavtale for både ventilasjonssystemer og brannsikring.

Vårt samarbeid med Mortensrud Vel har hatt høy prioritet, og vi er nå i sluttforhandlinger om Jordstjerneveien, inkludert kostnadsfordeling for vedlikehold.
Videre har styret gjennomført befaringer med flere entreprenører og innhentet tilbud på kritisk vedlikehold av fasade og bygningsmasse.

Målet for 2025 er å fortsette arbeidet med å skape et godt bomiljø, der både fellesskapet og trivselen er i fokus. Vi takker alle beboere for engasjementet og bidragene i forbindelse med dugnader og ser fram til året som kommer.

**SAMEIET BISPELUA 1**
**ORG.NR. 922 019 401, KUNDENR. 7876**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 752 696 | 1 544 986 | 2 033 000 | 2 396 000 |
| Garasjer | 10 | 596 483 | 696 337 | 65 000 | 65 000 |
| Andre inntekter | 3 | 35 | 623 578 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 349 214** | **2 864 901** | **2 098 000** | **2 461 000** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -16 725 | -15 510 | -16 725 | -17 000 |
| Styrehonorar | 5 | -118 620 | -72 345 | -118 620 | -125 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 811 | -9 927 | -5 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -93 893 | -80 364 | -94 500 | -99 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -19 770 | -174 480 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -394 017 | -265 719 | -200 000 | -380 000 |
| Forsikringer | | -268 516 | -192 587 | -260 000 | -312 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -636 171 | -550 478 | -622 000 | -705 400 |
| Garasjer | 10 | -85 128 | -434 951 | -100 000 | 0 |
| Energi/fyring | 11 | -208 589 | 0 | -172 000 | -160 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -285 989 | -263 749 | -280 000 | -291 000 |
| Andre driftskostnader | 12 | -277 057 | -199 043 | -157 000 | -312 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 416 286** | **-2 259 151** | **-2 040 845** | **-2 426 400** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-67 072** | **605 750** | **57 155** | **34 600** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 19 803 | 24 891 | 15 000 | 15 000 |
| Finanskostnader | 14 | -350 | 0 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **19 453** | **24 891** | **15 000** | **15 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-47 619** | **630 641** | **72 155** | **49 600** |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 630 641 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -47 619 | 0 | | |



**SAMEIET BISPELUA 1**
**ORG.NR. 922 019 401, KUNDENR. 7876**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 20 049 | 41 275 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 187 752 | 163 227 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 161 006 | 154 836 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 288 919 | 532 096 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 160 455 | 0 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **818 181** | **891 434** |
| **SUM EIENDELER** | | **818 181** | **891 434** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 730 476 | 778 095 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **730 476** | **778 095** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 38 350 | 22 234 |
| Leverandørgjeld | | 49 355 | 91 105 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **87 705** | **113 339** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **818 181** | **891 434** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 04.03.2025
Styret i Sameiet Bispelua 1

Björn Edvard Jesper Trolin /s/ Lise Marie Sundsbø /s/ Steffen Aas /s/

Stian Brynildsen /s/ Markus Tveito Taxerås /s/

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 316 232 |
| KabelTV | 276 520 |
| Vedlikeholdsfond | 159 944 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 752 696** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Opprydding kundereskontro | 35 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **35** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -16 725 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-16 725** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 118 620.



**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 811.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -19 770 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-19 770** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -69 036 |
| Drift/vedlikehold VVS | -73 000 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -48 764 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -120 267 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -43 952 |
| Egenandel forsikring | -3 000 |
| Kostnader dugnader | -35 999 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-394 017** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -359 367 |
| Renovasjonsavgift | -276 804 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-636 171** |

**NOTE: 10**
**GARASJER**

**INNTEKTER GARASJER**

| | |
|---|---|
| Leieinntekter | 429 495 |
| Ladeinntekter | 166 988 |
| **SUM INNTEKTER GARASJER** | **596 483** |

**KOSTNADER GARASJER**

| | |
|---|---|
| Diverse | -15 719 |
| Drift/Vedlikehold | -43 125 |
| Diverse kostnader | -26 284 |
| **SUM KOSTNADER GARASJER** | **-85 128** |
| | |
| **SUM GARASJER** | **511 355** |

**NOTE: 11**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -161 239 |
| Fjernvarme | -47 350 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-208 589** |

**NOTE: 12**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Annen leiekostnad | -2 700 |
| Annet driftsmateriale | -2 802 |
| Vaktmestertjenester | -191 039 |
| Andre fremmede tjenester | -67 871 |
| Andre kontorkostnader | -967 |
| Kontingenter | -8 307 |
| Bank- og kortgebyr | -3 371 |
| Øreavrunding | 0 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-277 057** |

**NOTE: 13**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 18 372 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 735 |
| Andre renteinntekter | 696 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **19 803** |

**NOTE: 14**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -350 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-350** |



**ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og underskuddet foreslås før mot opptjent egenkapital.

**Arbeidskapital**
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 730.476.

**Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

**Balanse**

Styret ønsker å orientere at sparekonto II er vedlikeholdsfondet. Dette er midler som styret ikke disponerer og burde derfor vært klassifisert som et anleggsmiddel. Skal vedlikeholdsfondet benyttes så krever det gyldig vedtak fra årsmøte.

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnader med 10% fra 01.01.25

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Malermester Brodahl

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Annleggsadresse: | Bispeluelia 8 | Tilbud dato: | 19.02.2025 | |
| Firma: | Sameie Bispelua 1 | Varighet: | 14 dager | |
| Arbeidstype: | Fasader, panel | Vår referanse: | Petter Brodahl | |
| | | | | |
| **DEL** | **UTFØRELSE** | **ENHET** | **ENHETSPRIS** | **SUM** |
| Panel | Vask av panel med kraftvask, sopp og algedreper | 1 | | 160 000 |
| | Skraping og grunning ved behov, | | | |
| | 2 strøk maling i eksisterende farge med Jotun Optimal | 1 | | 840 000 |
| | | | | - |
| Stillaser/Lift | Frakt, opp og demontering. Lift må til enkelte steder | 1 | | 320 000 |
| | | | | - |
| Snekkerarbeider | Utskifting av eventuelt råteskadet panel | | | - |
| | Arbeidene utføres som timesarbeider à 700,- eks mva + forbrukte | | | - |
| | materialer og transport/arbeider vedrørende dette. | | | - |
| | | | | - |
| Rigg og drift | Igangsetting, opprydding og bortkjøringer | 1 | | 25 000 |
| | FDV-HMS-ADM oppfølging. Servicebil og materialhåndtering | 1 | | 20 000 |
| | Brakkerigg Skifte Spise Wc med Parkering Biler | 1 | | 45 000 |
| | Tildekning og avdekking | 1 | | 60 000 |
| | | | | - |
| Forbehold | Byggherre stiller til rådighet tilgang til vann og strøm | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| **Sum** | | | | 1 470 000 |
| **25% mva** | | | | 367 500 |
| **Total** | | | | 1 837 500 |

Vollsveien 41, 1358 Jar
petter@malermesterne.no
Petter Brodahl Mob: 90 18 16 80
Showroom - Kontor Oslo
Briskebyveien 86 0259 Oslo
www.oslomalermester.no
www.bærummalermester.no

Stillasoppsett - Bispelua Sameie - org 922 019 401
Kontaktperson Björn Trolin
**Malermester Jens Petter Lunde AS - v/Bo Lunde**

**Alle priser er eks mva.**

| Adresse: | Beskrivelse: | Enh: | Enh.pris | Antall: | Sum: | Merknad: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Jordstjerneveien 1 | Montering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn | stk | 74 980,00 | 1,00 | 74 980,00 | |
| | Demontering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn | stk | 56 580,00 | 1,00 | 56 580,00 | |
| | Leie i 30 dager (minimum) | stk | 22 977,00 | 1,00 | 22 977,00 | |
| | Eventuell leie etter 30 dager | dag | 800,00 | 0,00 | 0,00 | Avregnes hvis aktuelt |
| Jordstjerneveien 3 | Montering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn | stk | 74 980,00 | 1,00 | 74 980,00 | |
| | Demontering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn | stk | 56 580,00 | 1,00 | 56 580,00 | |
| | Leie i 30 dager (minimum) | stk | 22 977,00 | 1,00 | 22 977,00 | |
| | Eventuell leie etter 30 dager | dag | 800,00 | 0,00 | 0,00 | Avregnes hvis aktuelt |
| Jordstjerneveien 5 | Montering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn | stk | 79 580,00 | 1,00 | 79 580,00 | |
| | Demontering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn | stk | 61 985,00 | 1,00 | 61 985,00 | |
| | Leie i 30 dager (minimum) | stk | 24 380,00 | 1,00 | 24 380,00 | |
| | Eventuell leie etter 30 dager | dag | 805,00 | 0,00 | 0,00 | Avregnes hvis aktuelt |
| | Opsjon - begge gavler - inkl 30 dagers leie | stk | 61 985,00 | 0,00 | 0,00 | Avregnes hvis aktuelt |
| Bispeluelia 10 | Montering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn | stk | 79 580,00 | 1,00 | 79 580,00 | |
| | Demontering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn | stk | 61 985,00 | 1,00 | 61 985,00 | |
| | Leie i 30 dager (minimum) | stk | 24 380,00 | 1,00 | 24 380,00 | |
| | Eventuell leie etter 30 dager | dag | 805,00 | 0,00 | 0,00 | Avregnes hvis aktuelt |
| | Opsjon - begge gavler - inkl 30 dagers leie | stk | 61 985,00 | 0,00 | 0,00 | Avregnes hvis aktuelt |
| Bispeluelia 8 | Montering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn | stk | 79 580,00 | 1,00 | 79 580,00 | |
| | Demontering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn | stk | 61 985,00 | 1,00 | 61 985,00 | |
| | Leie i 30 dager (minimum) | stk | 24 380,00 | 1,00 | 24 380,00 | |
| | Eventuell leie etter 30 dager | dag | 805,00 | 0,00 | 0,00 | Avregnes hvis aktuelt |
| | Opsjon - begge gavler - inkl 30 dagers leie | stk | 61 985,00 | 0,00 | 0,00 | Avregnes hvis aktuelt |
| Alle hus | Leie av lettstillas for arbeid på terrasser | dag | 950,00 | 60,00 | 57 000,00 | Avregnes etter bruk |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **kr.** | | **863 909,00** | **eks mva.** |
| Mva | | 215 977,25 | |
| kr. | | 1 079 886,25 | |



org. 939640533

jpl.no



K.Langmo as
MALERMESTER

Sameiet Bispelualia 1
Ved Björn Trolin
Tlf: 94002620

24.02.2025

Vi takker for deres henvendelse, og har med glede sende å sende over tilbud i ferdig utfylt stand.

## VASK OG MALING SAMEIE UTVENDIG, JORDSTJERNEVEIEN 1, 3, 5 BISPELUALIA 8,10

| Beskrivelse | Antall | Pris eks mva | Pris inkl. mva |
|---|---|---|---|
| Pris vasking og maling av 5 enheter, 40 leiligheter med endevegger og skillevegger | 5 | Kr 2150000 | Kr 2687500 |
| Pris lift/faststillas. | 5 | Kr 575000 | Kr 718750 |
| Avfallshåndtering/rigg/drift/pausevogn med wc og vask | 1 | Kr 107500 | Kr 134375 |
| **TOTALSUM** | **1** | **KR 2 832 500** | **KR 3 540 625** |

Tilbudet er inkludert arbeid, materialer, rigg og drift.

Det er tatt utgangspunkt å behandle leiligheter utvendig, i samme farger som eksisterende. Det er beregnet behandling med egnet malingstype. Ved ønske om benyttelse av annen malingstype enn vårt valg, eller vår ønskede produkter ikke er kompatibel med tdl produkter, vil prisen reguleres etter eventuelle prisforskjeller.

**Det gis fastpriser på følgende:**
- **Utvendig panel.**
- **Skillevegger/balkongvegger**
- **Endevegger.**

MALERMESTER K. LANGMO AS POSTDAMVEIEN 6B 1164 OSLO TLF: 90 83 45 60
kelangmo@online.no kelangmo@ketillangmo.no www.ketillangmo.no

**ARBEIDSBESKRIVELSE: Følger teknisk beskrivelse fra vårmalingsleverandør.**
**Behandling av panel**

VASKING:
Vasking av enheter utvendig med høytrykkvasker med varmt vann. Det benyttes egnet husvask ved vasking.

SKRAPING/BØRSTING:
All overflater som panel, sees over, og børstes og skrapes for løs maling og blærer.
Det vil dog være synlige kanter etter skrapingen ved ferdigmalte overflater.

GRUNNING:
All bart trevirke på panel, grunnes ett strøk

MALING/BEISING AV PANEL:
All panel og behandles 2 strøk med egnet malingsprodukt i lik farge som eksisterende. Og i lik fargefordeling som eksisterende.

Etter børsting av panel, vil det bli utført fuktmåling av trevirket.
Ved mistanke om områder med råte vil dette bli underrettet. Ved eventuell utskiftning av panelbord, utføres dette som tilleggsarbeider. Dette vil bli underrettet.

**Det tas forbehold for eventuell tidligere bruk av linolje. Dette kan påvirke dagens behandling med blæringer og lignende.**



DIVERSE:
Samtlige områder som plen, balkonger, og tilstøtende tildekkes med malingsfilt.
Nedløp tildekkes med plast.

**Eventuell nødvendig utbedring/utskifting av skadet/råtnet panel, utføres som tilleggsarbeid.**
**Tilleggsarbeider utføres til pålydte kr 725.- eks.mva.pr.time + materialer for maler og eventuell snekker.**

**Markiser og lignenede montert på vegg, demonteres som tilleggsarbeider.**
**Hvis disse ikke demonteres, vil de bli tildekket som tilleggsarbeide.**
**Det taes da forbehold for tilkomst bakside av markiser.**

Det forutsettes tilgang til vann og strøm.
Det forutsettes tilgang for parkering for pausevogn og servicebiler.

Det forutsettes ryddige og klargjorte vegger og balkong,
Plen og blomster kan bli skadet under utførelser. Dette ved benyttelse av stillaser.

Ved en inngåelse av tilbud vil det bli benyttet Kontrakt fra Forbrukerrådet og Nho.

Med vennlig hilsen
Ketil Langmoe

Malermester K. Langmo AS.

## Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BISPELUA 1

**Organisasjonsnummer:** 922019401
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 17:30, Kantarellen Legesenter.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Styret innstiller Eirik Skaråi OEF som møteleder.
✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Eirik Skaråi foreslått. Protokollvitne velges i møtet.
✓ **Vedtatt. Trolin, Björn Edvard Jesper ble valgt som protokollvitne**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**



### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
✓ **Vedtatt.**

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000. Tilsvarende 1G i folketrygden .

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 125.000
✓ **Vedtatt.**

### 7. Utføre nødvendig vedlikehold

Som tidligere kommunisert av styret vil det bli nødvendig utføre maling av fasaden i sameiet. Dette er et omfattende arbeid og styret har hatt en aktiv anbudsprosess og har innhentet tre tilbud som ligger vedlagt.

Hvilken tilbud sameiet velger vil ha vesentlig betydning for økonomien. Da tilbudene varierer fra MNOK 1-3,8. Det som differensierer de ulike tilbudene er omfanget av arbeidet som er vurdert som nødvendig.

Siden det er såpass stort sprik mellom de ulike tilbudene mottatt vurderer styret at dette bør følges av styret valgt på årsmøte. Det inviteres derfor til en diskusjon hvor gjennomføring mtp valg av leverandør og finansiering diskuteres.

Alternativene til finansiering for sameiet er låneopptak, kapitalinnkalling (innbetalinger fra seksjonseierne) og bruk av vedlikeholdsfond.

Sameiet har per 01.mars kr. 220.434 på vedlikeholdsfond. Skal pengene benyttes krever det vedtak fra årsmøte.

Styret oppfordrer alle til å sette seg inn i tilbudene og vurdere hvordan dette skal finansieres.

**Forslag til vedtak:**
Styret valgt på årsmøte får fullmakt til valg av leverandør og finansiering etter diskusjon på årsmøte.
✓ **Vedtatt. Styret valgt på årsmøte er gitt fullmakt til valg av leverandør og vil kalle inn til beboermøte med digital avstemming av ønsket finansiering. Seksjonseierne ble oppfordret til å kontakte styret om de har innspill til finansieringsplan.**

### 8. Skifte av revisor

Styret er opptatt av å holde kostnadene lave. Det er derfor innhentet tilbud fra ny revisor. Alpha Revisjon.

Litt om Alpha Revisjon AS:

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo. Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år. Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og

store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram.

Ny pris er kr. 8.375 ink mva.

**Forslag til vedtak:**
Sameiet skifter revisor til Alpha revisjon fra 2025.

✓ **Vedtatt.**

## 9. Valg av tillitsvalgte

Vedtektene i sameiet krever at det er 2-5 styremedlemmer. Det er tre styremedlemmer som enten trekker seg eller ikke stiller til gjenvalg.

Det er derfor nødvendig rekruttere nye medlemmer på årsmøte.

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Björn Edvard Jesper Trolin

Følgende stilte til valg:
Björn Edvard Jesper Trolin

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Mathias Kallum Ferre
Helle Stener

Følgende stilte til valg:
Mathias Kallum Ferre
Helle Stener

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Kirsi Marianne Niemi

Følgende stilte til valg:
Kirsi Marianne Niemi

Møtet ble hevet kl 19.00

Protokoll signeres av:
Møteleder: Eirik Skarå /s/
Protokollfører: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Björn Edvard Jesper Trolin /s/



**HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**BISPELUA 1 SAMEIE**

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

**§1 Hensikt**

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

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

**§ 2 Hensynet til øvrige beboere**

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 22.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 23.00 og 08.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at felles dører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

**§ 3 Orden i fellesområdene**

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

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

Forsøpling eller skade på fellesområdet kan bli bøtelagt eventuelt kan det kreves kompensasjon for skade.

**§ 4 Rensing av sluk på terrasse/balkong**

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

**§ 5 Avfallshåndtering**

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller matavfall utenfor egen inngangsdør, da dette kan tiltrekke seg dyr og fugler. Ved behov kan representanter for sameiet utføre bortkjøring av avfall på beboers regning. Ved brudd på reglementet kan styret etter behov, på vegne av sameiet, bøtelegge seksjonseiere.

**§ 6 Arbeider som krever autorisert personell**

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

**§ 7 Fasadeendringer**

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

**§ 8 Brannforebyggende sikkerhet**

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

**§ 9 Bruk av grill**

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene med tanke på sjenanse fra røyk og gass.

**§ 10 Dyrehold**

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med gjeldende lovverk vedrørende dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. I henhold til lovverk må hund alltid være under eiers kontroll, og skal føres i bånd ved bevegelse på sameiets fellesareal.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser så langt det lar seg gjøre.

**§11 Brudd på husordensreglene**

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

**§ 12 Bilfritt uteområde**

I prospektet er fellesområdets utearal angitt som bilfritt. Dette skal respekteres. Det er forståelse for behov for midlertidig parkering ifbm særskilte situasjoner, tung last eller varelevering, men dagligdags og hyppig bruk skal begrenses. Styret kan på vegne av sameiet fakturere bileier med 500 kroner for parkering over 60 minutter på bilfritt område. Bilen kan taues bort for bileiers regning.

**§ 13 Endring av husordensreglene**

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

**V E D T E K T E R**
**for**
Sameiet Bispelua 1 org. nr. 922 019 401
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 03.04.2019)

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Navn og opprettelse**
Sameiets navn er Sameiet Bispelua 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

**1-2 Hva sameiet omfatter**
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon~~er~~ parkering på eiendommen gnr. 179, bnr. 148 i OSLO kommune.

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

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

**1-3 Sameiebrøk**
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon med parkering er det fastsatt en sameierbrøk med teller lik antall p-plasser som inngår i seksjonen.

**2. Rettslig disposisjonsrett**
2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

**3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

**3-1 Rett til bruk**
(1) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Sameiets utearealer skal hovedsakelig være bilfrie og bruk av kjøretøy skal begrenses til nødvendige tilfeller.

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

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

(8) Utearealene til sameiet er hovedsakelig å anse som “bilfrie”. Dette skal respekteres og av den grunn skal benyttelse av bil på fellesareal begrenses. Retningslinjer for biltrafikk på sameiets områder reguleres og presiseres via husordensreglene. Egne regler gjelder for seksjonseiere med funksjonsnedsettelse.

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

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

**4. Sameiets parkeringsplasser**

**4-1 Organisering**
Sameiet disponerer 2 garasjeanlegg med tilhørende parkeringsplasser. Parkeringsplassene er organisert som en næringsseksjon nr 41 (Jordstjerneveien 1 og 3 og Bispeluelia 8 og 10).

**4-2 Kostnadsfordeling**

Næringsseksjon nr 41 (parkering) skal bla. dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet, samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v , forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 41 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget. Kostnader fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

**4-3 Vedlikehold**
Sameiet Bispelua 1 er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget inkl. næringsseksjon parkering. Styret som representant for Sameiet Bispelua 1 har derfor bestemmelsesrett vedrørende avgjørelser som gjelder garasjeanlegget.

**4-4 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider**
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastrukturløsning for anleggelse av ladepunktet må godkjennes av styret. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

**4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

**5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**
**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**6-1 Felleskostnader**

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

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

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmer kan velges for ett eller to år. Minst ett styremedlem må tjenestegjøre i to år. Styreleder tjenestegjør i to år. Varamedlemmer tjenestegjør i ett år. Styremedlemmer og vara kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

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

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

**9. Årsmøtet**

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

**9-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og næringsseksjon 41 har null stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

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

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

**10-3 Forsikring**
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

**11 Diverse opplysninger**

**11-1 Definisjoner**
I disse vedtektene menes med

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

**11-2 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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

**11-2 Gjensidig bruks og adkomstrett til utomhusarealer**
Det er tinglyst gjensidig bruk og adkomstrett til felles utomhusarealer på gnr 179 bnr 104 og gnr 179, bnr 148. Sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige del av kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealet.

# VEDTEKTER
# FOR
# Bispelua Garasjesameie

Fastsatt av utbygger «Selvaag Bolig AS» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet Bispelua"

Gnr.179, bnr.148 , snr.41, i Oslo kommune

**§ 1**
**Navn**
Sameiets navn er Bispelua Garasjesameie.

**§ 2**
**Hva sameiet omfatter**
Sameiet omfatter eiendommen gnr. 179, bnr. 148, snr.41, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Bispelua 1

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 102 til sammen 102/102

**3**
**Formål**
Formål er å drifte og forvalte seksjon 41 , parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

**§ 4**
**Fysisk bruk av sameiets eiendom**
Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Bispelua 1 anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Sameiet Bispelua 1 dersom det ikke er egen måler.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Bispelua 1's vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

**§ 5**
**Rettslige disposisjoner**

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Bispelua" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 41 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Bispelua 1 eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

**§ 6**
**Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.
Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Bispelua 1 (Gnr 179, bnr 148) eller i Sameiet Bispelua 2 (gnr 179 bnr 148) fritt omsettes til andre.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Sameiet Bispelua 1 pålegger en annen seksjonseier i Sameiet Bispelua 1 eller Sameiet Bispelua 2, eller andre sameier i Garasjesameiet å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

**§ 7**
**Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

**§ 8**
**Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

**§ 9**
**Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**§ 10**
**Styret**

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Bispelua 1 utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at Garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 41), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

**§ 11**
**Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

**§ 12**
**Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

**§ 13**
**Vedlikehold**

Sameiegjenstanden (eiendommen) skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.
.

**§ 14**
**Felleskostnader og regnskap**

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Bispelua 1 skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Garasjesameiet (seksjon 41) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i Garasjesameiet (seksjon 41)

Bispelua Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Bispelua 1. Se også vedtektene for Sameiet Bispelua 1.

**§ 15**
**Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale til Sameiet Bispelua 1 et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

**§ 16**
**Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

**§ 17**
**Forsikring**

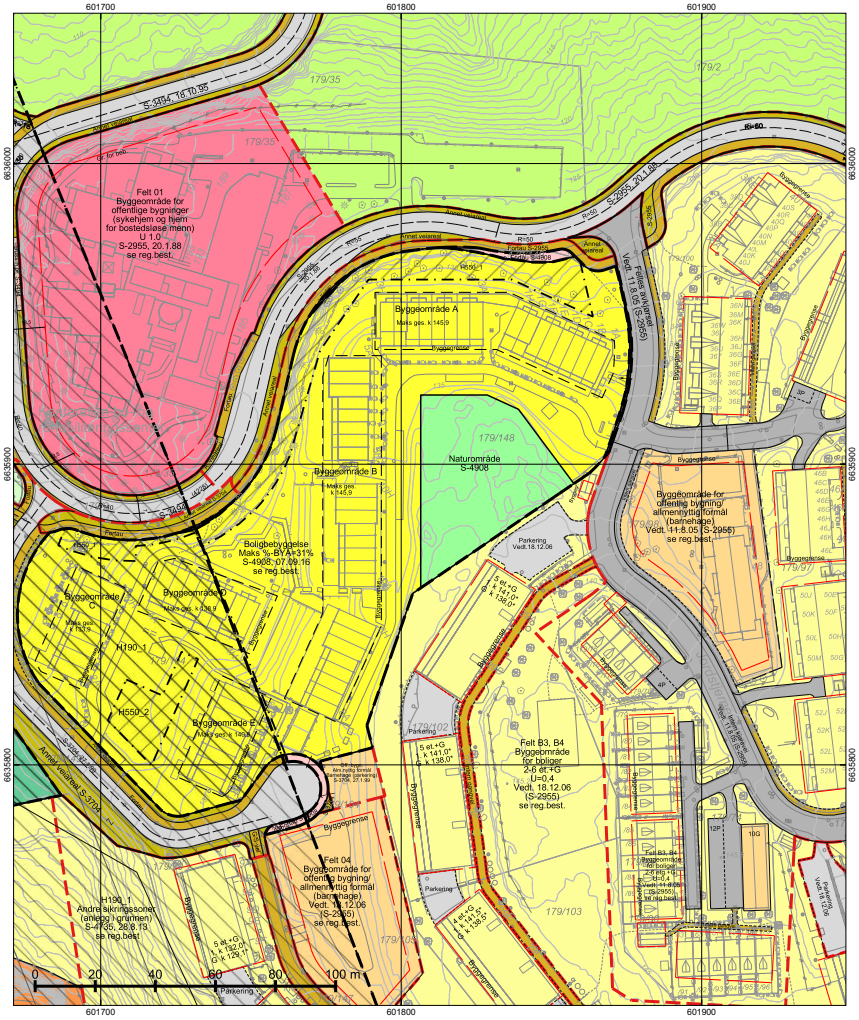
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

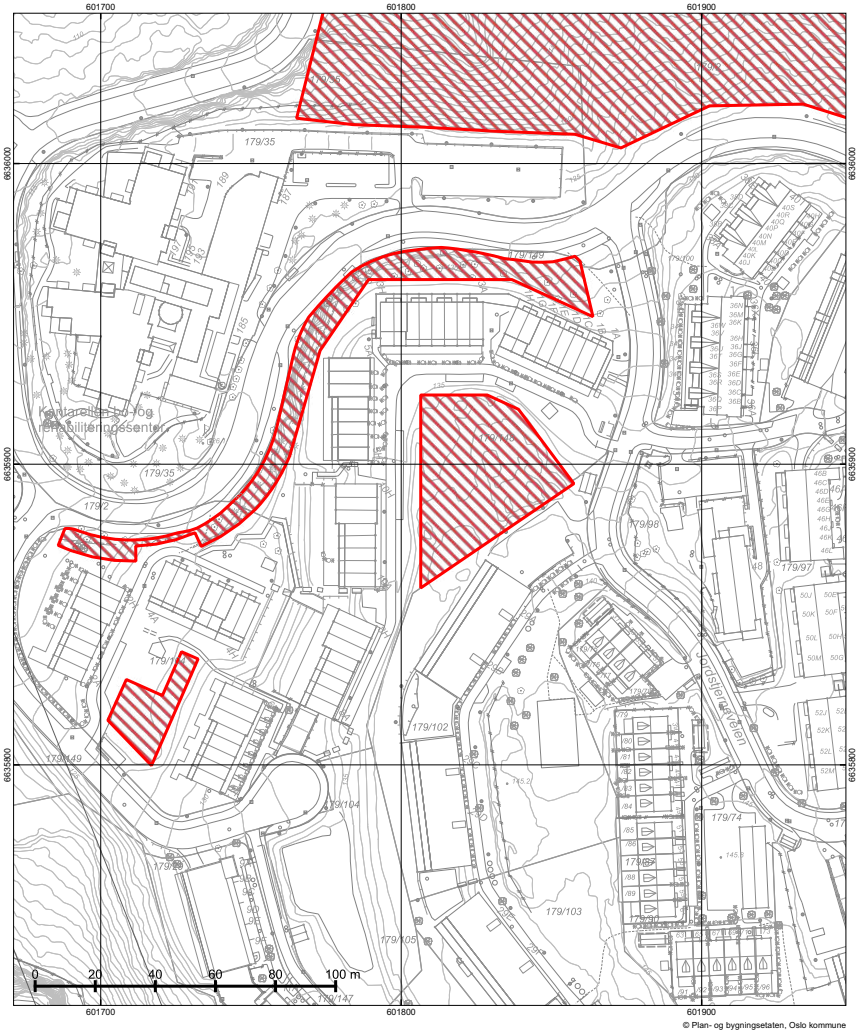
**§ 18**
**Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

# Informasjon fra kommunen


601700
601800
601900
6636000
6635900
6635800
Felt 01
Byggeområde for offentlige bygninger (sykehjem og hjem for bostedsløse menn)
U 1,0
S-2955, 20.1.88
se reg.best.
Byggeområde A
Maks ges. k 145,9
Byggeområde B
Maks gesk 145,9
Byggeområde C
Maks gesk 145,9
Byggeområde D
Maks gesk 138,9
Byggeområde E
Maks gesk 138,9
Naturområde
S-4908
Boligbebyggelse
Maks % - BYA=31%
S-4908, 07.09.16
se reg.best.
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage)
Vedt. 14.8.05 (S-2955)
se reg.best.
Felt B3, B4
Byggeområde for boliger
2-5 et.+G
U=0,4
Vedt. 18.12.06
(S-2955)
se reg.best.
Felt 04
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage)
Vedt. 18.12.06
(S-2955)
se reg.best.
H190-1
Andre sikringssoner (anlegg i grunnen)
S-4735, 28.6.19
se reg.best
H190-2
H550-1
H550-2
S-3954, 16.10.95
S-2955, 20.1.88
Felles adkomst
Vedt. 11.8.05 (S-2955)
Parkering
Vedt.18.12.06
Parkering
Vedt. 18.12.06
Parkering
Vedt. 18.12.06
Parkering
Vedt. 




Oslo

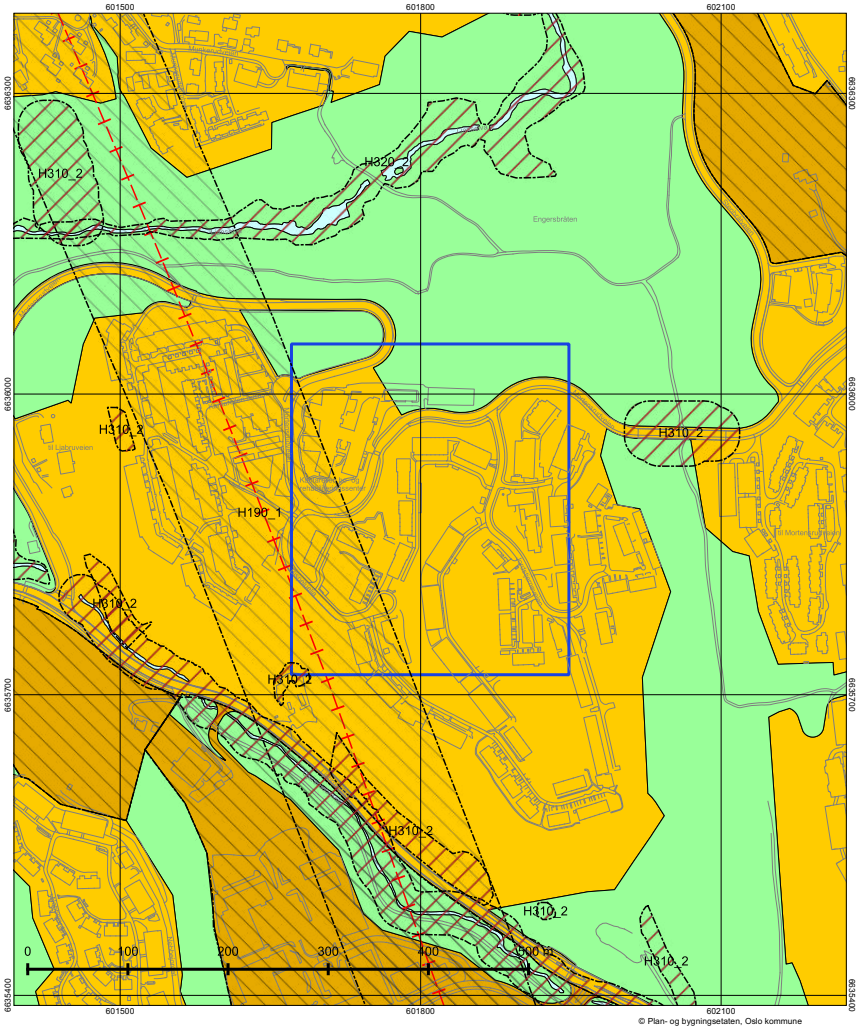
Dato: 04.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 232339/ 86509264
Deres ref.: 43200/ SC@MSNOP
Adresse: JORDSTJERNEVEIEN 5D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 179/148

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




Oslo

Dato: 04.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232339/865092 64
Deres ref.: 43200/ SC@MSNOP

**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**

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Dato: 02.11.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201614758-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | JORDSTJERNEVEIEN 5 A-H | Eiendom: | 179/148// |
| Tiltakshaver: | SELVAAG BOLIG BISPELUA AS | Adresse: | Silurveien 2, 0380 OSLO |
| Søker: | TAG ARKITEKTER AS | Adresse: | Osterhaus' gate 27, 0183 OSLO |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Midlertidig brukstillatelse - Jordstjerneveien 5 A-H

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for hus C, mottatt 19.10.2018.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus C med 8 boenheter som er en del et boligområde for oppføring av 8 rekkehus.**

## Gjenstående arbeider

Gjenstående arbeider skal være utført innen 05.11.2018.

## Utomhusplan

Utomhusplan er behandlet i saks. nr. 201614750.

## Uttalelse

E-post Bymiljøetaten (BYM) datert 22.10.2018 og 26.10.2018. De viser til krav i rammetillatelse: Plikten til å opparbeide offentlig vei, Bispeluelia, i medhold av pbl. § 18-1 gjør seg gjeldende i denne saken. Den største delen av denne veien er opparbeidet som regulert, unntatt fortau rundt snuplassen. Plikten til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 vurderes å bli oppfylt når rekkefølgekravet i reguleringsplanens § 12 som angår Bispeluelia, er oppfylt.
**BYM gir utsettelse av plikten til å opparbeide offentlig samferdselsanlegg, blant annet hovedturvei E11 i medhold av pbl. § 18-1 frem til tidspunktet for ferdigattest for bygningen.**

## Innsendelse av ferdigattest

Frist for innsendelse av ferdigattest er satt til 01.07.2019.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

### Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten
- felles sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt Bispeluelia, inkludert fortau rundt snuplass i Bispeluelia, jf. rekkefølgekravet i planen

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201614758

### Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

### Klagefristen er tre uker

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

### Følg saken på Saksinnsyn

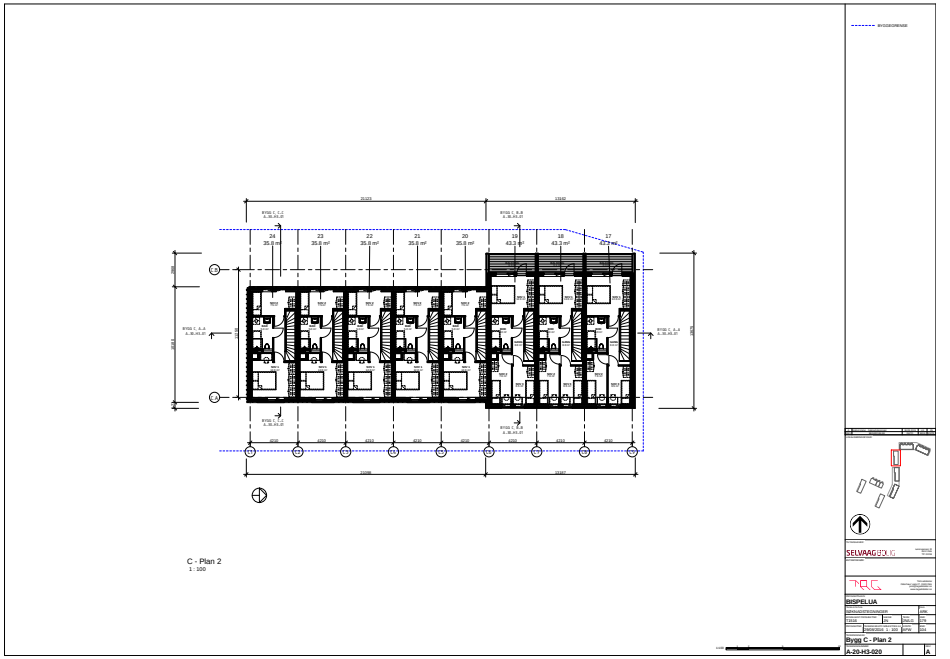
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

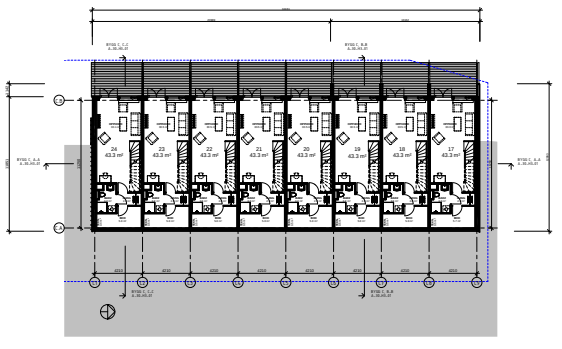
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.11.2018 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:





C - Plan U
1 : 100

BYGGEGRENSE

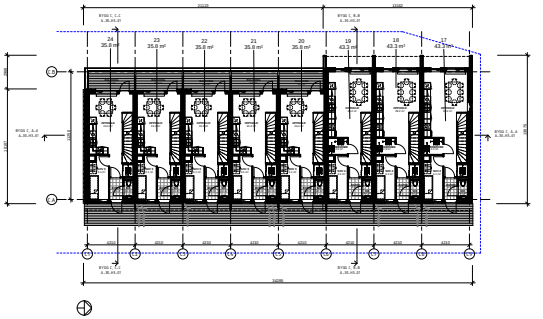
SELVAAG BOLIG

BISPELUA

Bygg C - Plan U

A-30-H3-U10

A



C - Plan 1
1 : 100

BYGGEGRENSE

SELVAAG BOLIG

BISPELUA

Bygg C - Plan 1

A-30-H3-010

A

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0083/25
Vår referanse: 3727193/26181931
Bestilling: C3 2025-04-11 27

Dato
11.04.2025

**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 252048 | 200 | 7.4.2009 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 179 | 104 | 0 | 1 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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



# TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 301 | 179 | 104 og 105 | | |

Strekkode:

Doknr: 252048 Tinglyst: 07.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Org.nr.

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

# ERKLÆRING

**Vedrørende gnr. 179 bnr. 104 og bnr. 105, Mortensrudhøyden i Oslo**
(Saksnr. 200807986-10)

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i henhold til plan- og bygningsloven § 7 i forbindelse med deling av ovennevnte eiendom har gitt midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 67 på følgende vilkår:

   *Offentlig regulert vei fra Mortensrudveien (S-3704 av 27.01.1999) opparbeides i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser når kommunen forlanger det.*

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne utsettelsen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 20 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktøren i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

ERLEND ROLLES _____, den 5 2008

Org.nr.

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____2008

Org.nr. 9[illegible]

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0083/25
Vår referanse: 3727194/26181936
Bestilling: C3 2025-04-11 26

Dato
11.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 251735 | 200 | 7.4.2009 | BEST. OM ADKOMSTRETT ,ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 179 | 104 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2009/251735/200
Uthentet 2025-04-11 10:27



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

Doknr: 251735 Tinglyst: 07.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.: 200807986-9

# ERKLÆRING

**VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 179/24, 29, 104 OG 105**

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 179 bnr. 29 (tre boligblokker vest for gnr. 179 bnr. 105 og regulert gang-/sykkelvei) og gnr. 179 bnr. 105 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Mortensrudveien over gnr. 179 bnr. 104 i regulert vei av 27.01.1999 (S-3704).

2. LEKEAREAL:
   Gnr. 179 bnr. 24 skal ha bruksrett til lekeareal på gnr. 179 bnr. 104 i samsvar med § 6 i reguleringsplan av 27.01.1999 (S-3704).

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

| Gårdsnummer | Bruksnummer |
|---|---|
| 179 | 104 |

**Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.**

Underskrifter:

For eiend. 179/104:

| Sted | Dato | as Selvaagbygg Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer |
|---|---|---|---|
| Oslo | 12/01/09 | Tinglysing ef. | 935 499 151 |

AS SELVAAGBYGG
ERLEND ROLLES

Oslo 25/1-09 e.f.

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0083/25
Vår referanse: 3727197/26181951
Bestilling: C3 2025-04-11 24

Dato
11.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 637913 | 200 | 18.12.2006 | BRUKSRETT<br>ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 179 | 29 | 0 | 1 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/637913/200
Uthentet 2025-04-11 09:27


Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

TINGLYST
DAGBOKNR: 637913
18 DES. 2006
STATENS KARTVERK

Saksnr.:200602607 – 11

# ERKLÆRING

**VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 179/29, 179/39 t.o.m. 179/101**

1. FELLESAREAL-ATKOMSTVEI:
Gnr. 179 bnr. 101 skal være til felles bruk for gnr. 179 bnr. 29, 39 t.o.m. 100.

2. FELLESAREAL:
Gnr. 179 bnr. 39 skal være til felles bruk for gnr. 179 bnr. 40-73.
Gnr. 179 bnr. 74 skal være til felles bruk for gnr. 179 bnr. 75-96.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
Gnr. 179 bnr. 40 t.o.m. 73 skal ha bruksrett til én garasjeplass hver, til sammen18 garasjeplasser på gnr. 179 bnr. 39 og 16 garasjeplasser på gnr. 179 bnr. 97.

Gnr. 179 bnr. 40 t.o.m. 73 skal ha bruksrett til 3 garasjeplasser på gnr. 179 bnr. 97, 14 utvendige biloppstillingsplasser på gnr. 179 bnr. 39, 4 utvendige biloppstillingsplasser på gnr. 179 bnr. 74 og 3 utvendige plasser på gnr. 179 bnr. 97.

Gnr. 179 bnr. 75 t.o.m. 96 skal ha bruksrett til én garasjeplass hver, til sammen 10 garasjeplasser på gnr. 179 bnr. 74 og 12 garasjeplasser på gnr. 179 bnr. 97.

Gnr. 179 bnr. 75 t.o.m. 96 skal ha bruksrett til 15 utvendige biloppstillingsplasser på gnr. 179 bnr. 74.

Gnr. 179 bnr. 100 skal ha bruksrett til 22 plasser på gnr. 179 bnr. 97.

4. GANG –OG KJØREATKOMST:
Gnr. 179 bnr. 40 t.o.m. 73 skal ha gang- og kjøreatkomst over gnr. 179 bnr. 74 og 97 fram til garasjeplasser og utvendige biloppstillingsplasser.
Gnr. 179 bnr. 75 t.o.m 96 skal ha gang- og kjøreatkomst over gnr. 179 bnr. 97 fram til garasjeplasser.
Gnr. 179 bnr. 100 skal ha gang- og kjøreatkomst over gnr. 179 bnr. 97 fram til garasjeplasser.

5. BODER:
Gnr. 179 bnr. 40 t.o.m. 73 skal ha rett til én bod hver på gnr. 179 bnr. 39.
Gnr. 179 bnr. 75 t.o.m. 96 skal ha rett til én bod hver på gnr. 179 bnr. 74.

6. BALLPLASSER/LEKEPLASSER:
Gnr. 179 bnr. 29, 39, 74, 97, 99, og 100 skal ha gjensidig rett til bruk av ballplasser/lekeplasser som vist i godkjent utomhusplan i byggesak 20051522 m.fl.

7. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 179 bnr. 40 t.o.m. 73 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på for reparasjon og vedlikehold av boliger.

Gnr. 179 bnr. 75 t.o.m. 96 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på for reparasjon og vedlikehold av boliger.

Doknr 637913 Tinglyst 18.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/637913/200
Uthentet 2025-04-11 09:27




8. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Oslo kommune (ledningseier) gis rett til å ha liggende hovedledninger for vann og avløp med nødvendige kummer i Jordstjernveien gjennom gnr. 179 bnr. 101 (grunneier).

Gnr. 179 bnr. 29, 39 t.o.m. 100 skal ha rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 179 bnr. 101 (grunneier) fram til hovedledning i Jordstjernveien.

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

9. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 179 bnr. 39 t.o.m. 73, 97 t.o.m. 99 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Jordstjernveien.

Gnr. 179 bnr. 74 t.o.m. 96 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Jordstjernveien.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

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

| Gårdsnummer | Bruksnummer |
|---|---|
| 179 | 29, 39 t.o.m. 101 |

**Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.**

Underskrifter:

For eiend.179/29, 179/39 t.o.m. 101:

Oslo 20.10.06 — 935499151
Sted — Dato — Selvaag bygg AS Hjemmelshaver — org.nr. 9 siffer

INGRID DAHL HOVLAND

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0083/25
Vår referanse: 3727189/26181911
Bestilling: C3 2025-04-11 25

Dato
11.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1439185 | 200 | 22.10.2018 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 179 | 148 | 0 | 0 |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Løpenummer for forretning: 6024136/24
Vedlegg: Ja

# Melding til tinglysing

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

**Rekvirent av tinglysing**

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

**Rekvirent(er) av forretning**

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 997991478 | SELVAAG BOLIG TOMT II AS | | Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO |

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 179 | 148 |

**Nye seksjoner**

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samlebruk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 1 | 88 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 2 | 88 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 3 | 88 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 4 | 88 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 5 | 88 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 6 | 89 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 7 | 112 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 8 | 112 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 9 | 88 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 10 | 88 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 11 | 88 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 12 | 88 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 13 | 88 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 14 | 88 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 15 | 112 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 16 | 112 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 17 | 130 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 18 | 131 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 19 | 131 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Doknr: 1439185 Tinglyst: 22.10.2018
STATENS KARTVERK

02.10.2018 11.16

## Melding til tinglysing

| Knr. | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samlebruk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 20 | 116 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 21 | 116 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 22 | 116 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 23 | 116 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 24 | 116 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 25 | 130 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 26 | 130 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 27 | 130 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 28 | 116 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 29 | 116 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 30 | 116 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 31 | 116 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 32 | 115 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 33 | 130 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 34 | 131 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 35 | 131 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 36 | 116 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 37 | 116 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 38 | 116 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 39 | 116 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 40 | 115 / 4519 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 179 | 148 | 0 | 41 | 102 / 4519 | Næringseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Side 2 av 2

02.10.2018 11:16



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
17.09.2018

# Søknad om seksjonering

**Tinglysingsrekvirenten (kommunen)**

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

| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
|---|---|---|
| Oslo, Plan- og bygningsetaten | Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo | Solfrid S. Blindheim Tlf: 48190149 |

**1. Opplysninger om innsenderen**

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

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Selvaag Bolig Tomt II AS c/o Selvaag Bolig Bispelua AS | 997 991 478 | | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| PB 13 Øvre Ullern | 0311 | Oslo | |

**2. Opplysninger om eiendommen**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 179 | 148 | |

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

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 997 991 478 | Selvaag Bolig Tomt II AS | 1/1 |

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**

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

**Seksjonsnummer**

**Seksjonens formål**
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

**Samlebruk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 88 | B | 13 | B | 88 | B | 25 | B | 130 | B | 37 | B | 116 | B | 49 | | | |
| 2 | B | 88 | B | 14 | B | 88 | B | 26 | B | 130 | B | 38 | B | 116 | B | 50 | | | |
| 3 | B | 88 | B | 15 | B | 112 | B | 27 | B | 130 | B | 39 | B | 116 | B | 51 | | | |
| 4 | B | 88 | B | 16 | B | 112 | B | 28 | B | 116 | B | 40 | B | 115 | B | 52 | | | |
| 5 | B | 88 | B | 17 | B | 130 | B | 29 | B | 116 | B | 41 | N | 102 | B | 53 | | | |
| 6 | B | 89 | B | 18 | B | 131 | B | 30 | B | 116 | B | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 112 | B | 19 | B | 131 | B | 31 | B | 116 | B | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 112 | B | 20 | B | 116 | B | 32 | B | 115 | B | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 88 | B | 21 | B | 116 | B | 33 | B | 130 | B | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 88 | B | 22 | B | 116 | B | 34 | B | 131 | B | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 88 | B | 23 | B | 116 | B | 35 | B | 131 | B | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 88 | B | 24 | B | 116 | B | 36 | B | 116 | B | 48 | | | | 60 | | | |

Sum teller: 4519 — Nevner = 4519

Dato 9/3-18 — Innsenderens underskrift

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

ARNFINN ROLLESTAD Advokat MNA

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

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

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 9/3-18 | |





**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

**9. Innsendte plantegninger**

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

**10. Underskrifter**

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| OSLO 9/3-18 | | GRIEG ROLLEN Advokat MNA |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

**11. Kommunens saksbehandling**

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

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

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

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 179 | 148 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 26.9.18 | | Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 9/3-18 | |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439185/200
Uthentet 2025-04-11 09:27



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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**Seksjonsnummer**

**Seksjonens formål**
B = Bolgseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

**Samlebruk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato 9/3-18

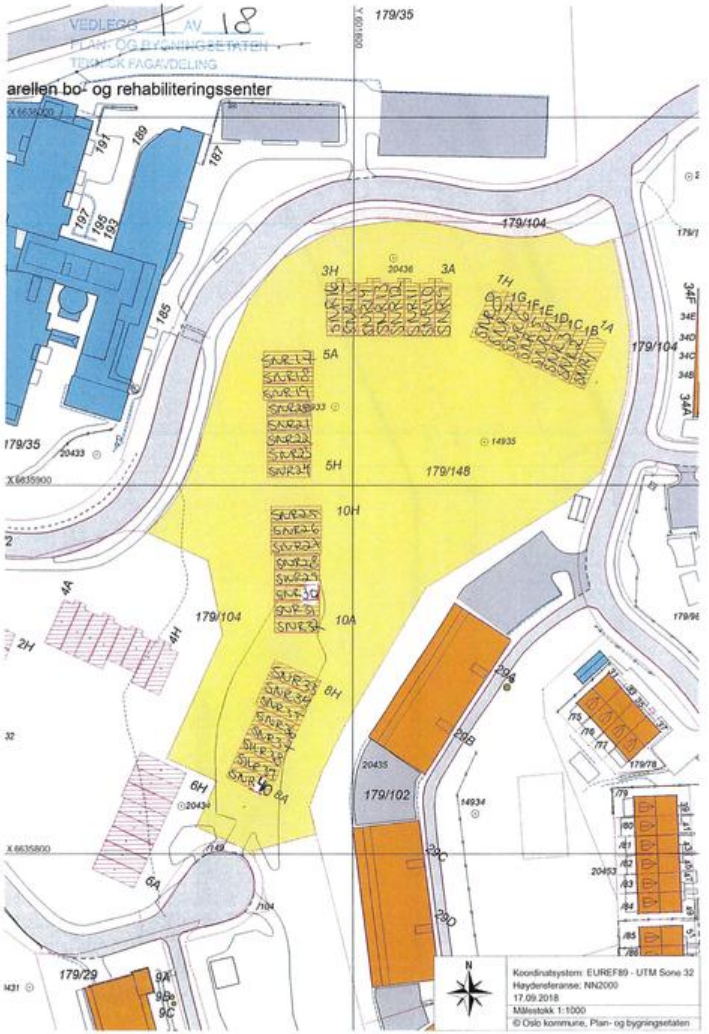
Innsenderens underskrift

ERLEND ROLLES
Advokat
MNA



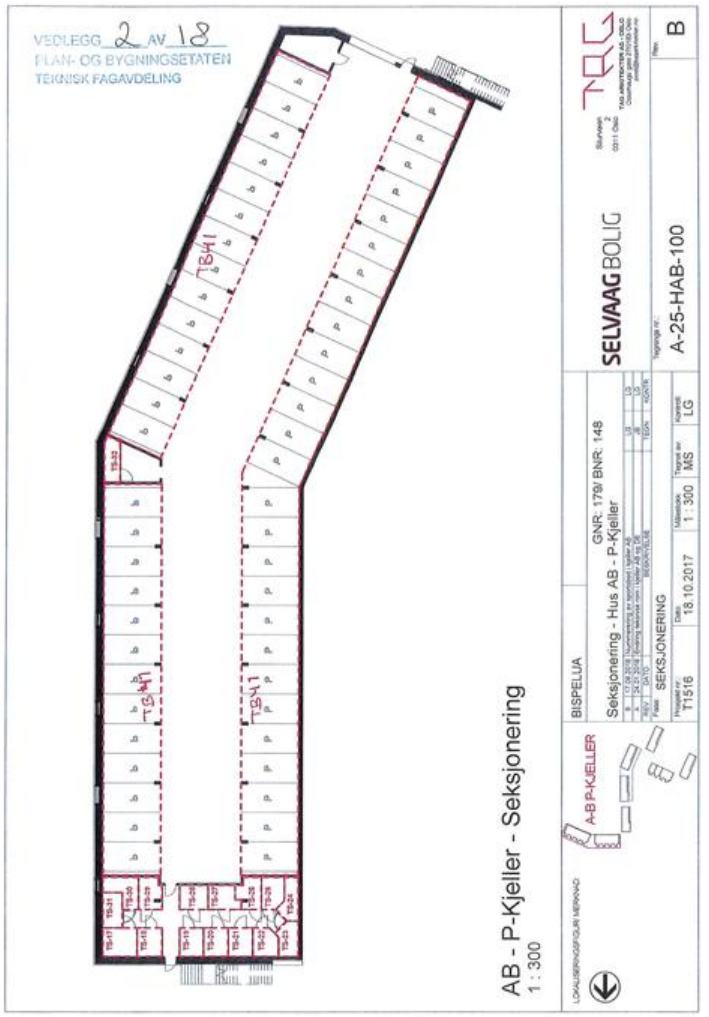
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439185/200
Uthentet 2025-04-11 09:27





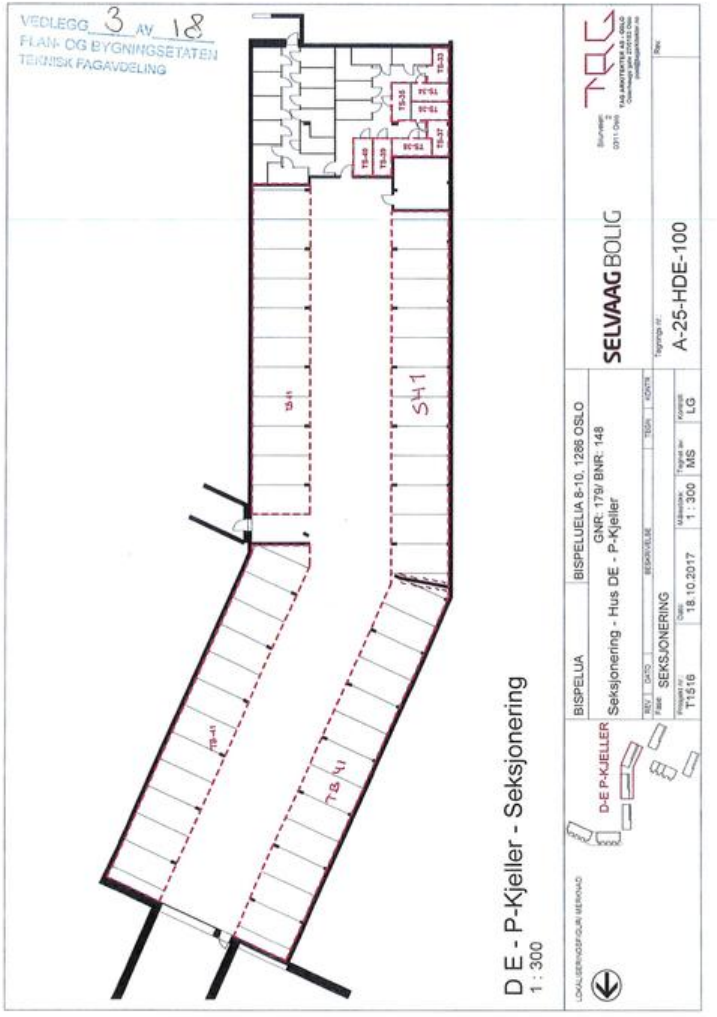
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439185/200
Uthentet 2025-04-11 09:27





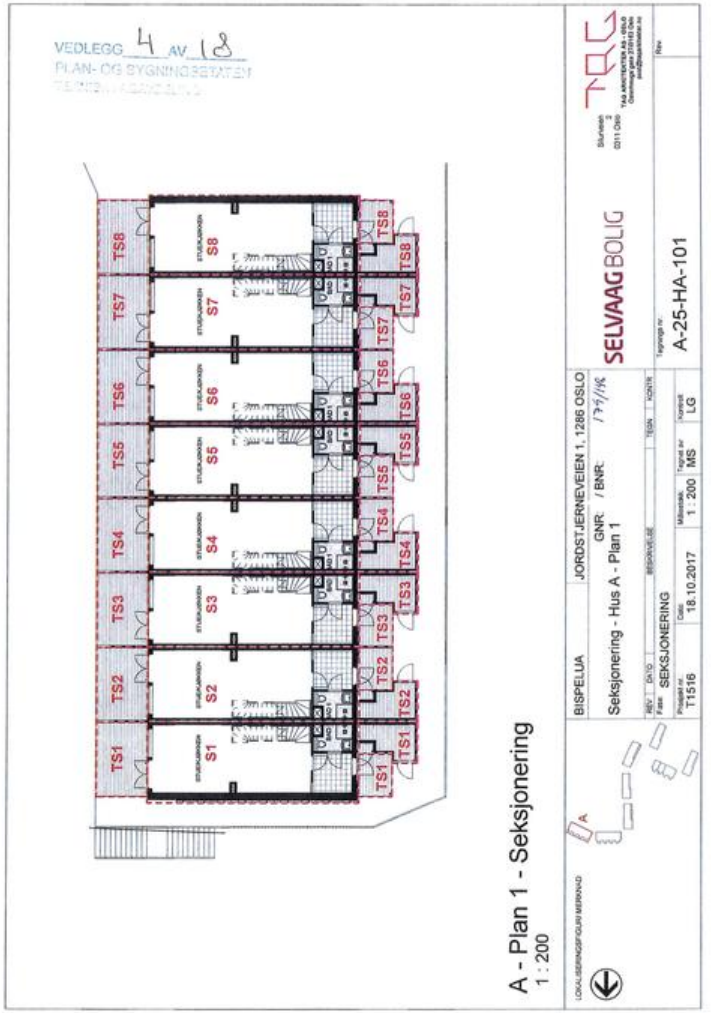

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439185/200
Uthentet 2025-04-11 09:27





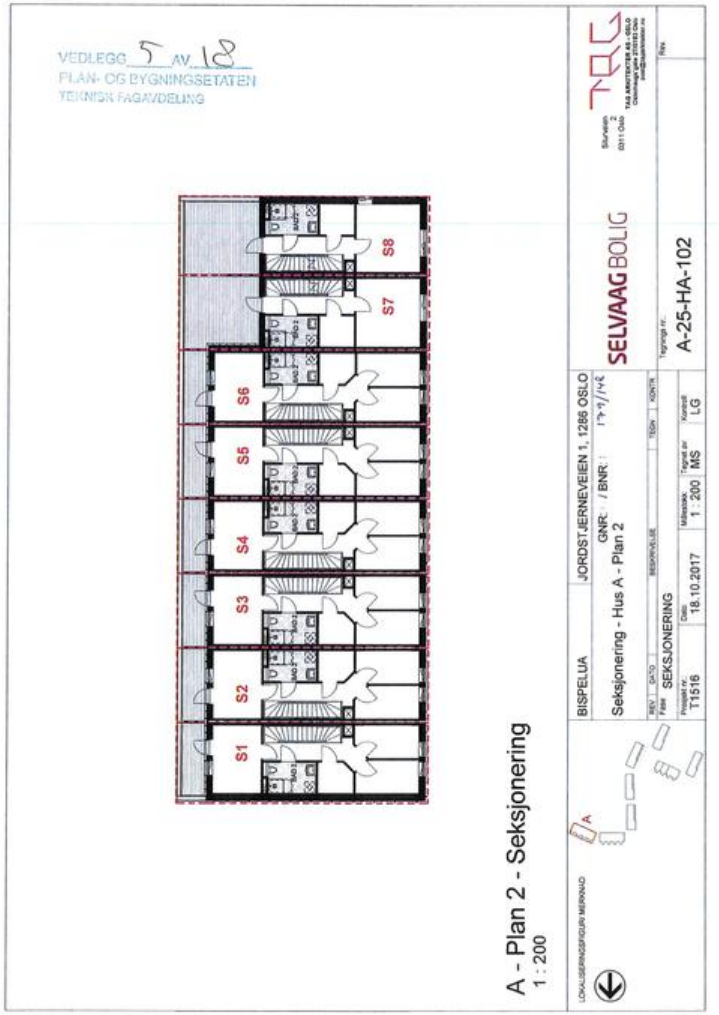
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439185/200
Uthentet 2025-04-11 09:27






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439185/200
Uthentet 2025-04-11 09:27





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439185/200
Uthentet 2025-04-11 09:27



VEDLEGG 6 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



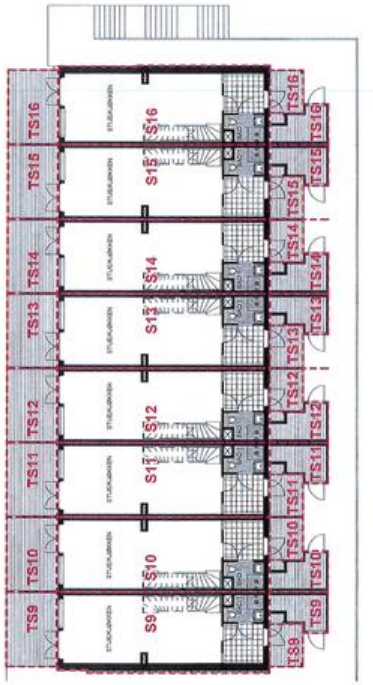

A - Plan 3 - Seksjonering
1 : 200

BISPELUA | JORDSTJERNEVEIEN 1, 1286 OSLO
Seksjonering - Hus A - Plan 3 | GNR: / BNR: / Tr1/ Hå
SELVAAG BOLIG
Tegnings nr.: A-25-HA-103
Prosjekt nr.: T1516 | Dato: 18.10.2017 | Målestokk: 1 : 200 | Tegnet av: MS | Kontrollert: LG





VEDLEGG 7 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



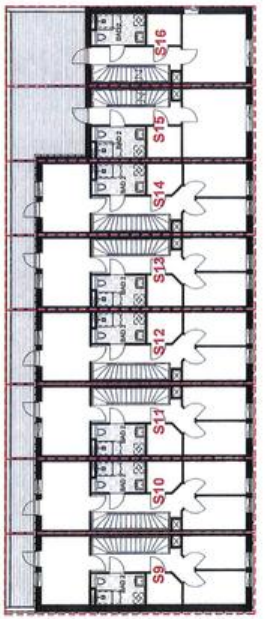

B - Plan 1 - Seksjonering
1 : 200

BISPELUA | JORDSTJERNEVEIEN 3, 1286 OSLO
Seksjonering - Hus B - Plan 1 | GNR: 179/ BNR: 148
SELVAAG BOLIG
Tegnings nr.: A-25-HB-101
Prosjekt nr.: T1516 | Dato: 18.10.2017 | Målestokk: 1 : 200 | Tegnet av: MS | Kontrollert: LG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439185/200
Uthentet 2025-04-11 09:27



VEDLEGG 8 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




B - Plan 2 - Seksjonering
1 : 200

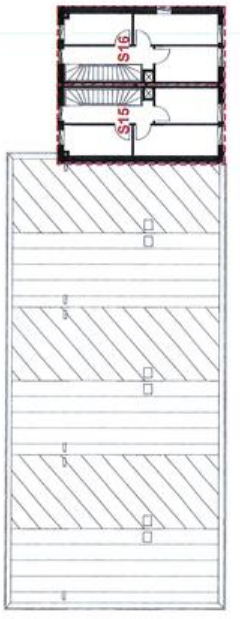
BISPELUA | JORDSTJERNEVEIEN 3, 1286 OSLO
Seksjonering - Hus B - Plan 2 | GNR: / BNR:
SELVAAG BOLIG
REV | DATO | BESKRIVELSE | TEGN | KONTR
Fase: SEKSJONERING
Prosjekt nr: T1516 | Dato: 18.10.2017 | Målestokk: 1 : 200 | Tegnet av: MS | Kontrollert: LG
Tegning nr: A-25-HB-102
Rev:

LOKALISERINGSFIGUR MERKNAD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439185/200
Uthentet 2025-04-11 09:27



VEDLEGG 9 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




B - Plan 3 - Seksjonering
1 : 200

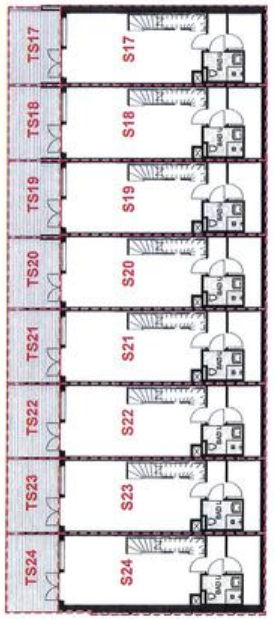
BISPELUA | JORDSTJERNEVEIEN 3, 1286 OSLO
Seksjonering - Hus B - Plan 3 | GNR: / BNR:
SELVAAG BOLIG
REV | DATO | BESKRIVELSE | TEGN | KONTR
Fase: SEKSJONERING
Prosjekt nr: T1516 | Dato: 18.10.2017 | Målestokk: 1 : 200 | Tegnet av: MS | Kontrollert: LG
Tegning nr: A-25-HB-103
Rev:

LOKALISERINGSFIGUR MERKNAD

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439185/200
Uthentet 2025-04-11 09:27



VEDLEGG 10 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




C - Plan U - Seksjonering
1 : 200

LOKALISERINGSFIGUR MERKNAD

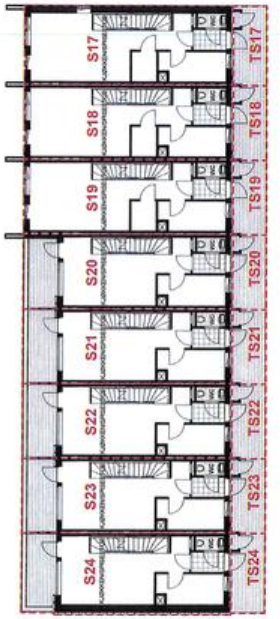
BISPELUA
Seksjonering - Hus C - Plan U
GNR: / BNR: 179/148
SEKSJONERING
Dato 18.10.2017
Prosjekt nr. T1516
Målestokk 1 : 200
Tegnet av MS
Kontrollert LG
Tegnings nr. A-25-HC-100

SELVAAG BOLIG

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439185/200
Uthentet 2025-04-11 09:27



VEDLEGG 11 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




C - Plan 1 - Seksjonering
1 : 200

LOKALISERINGSFIGUR MERKNAD

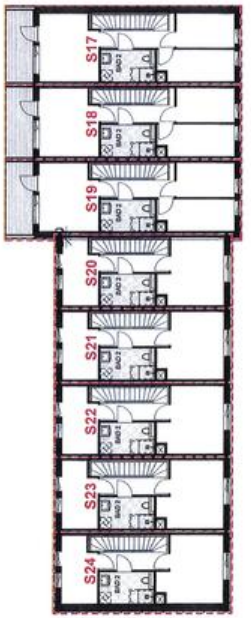
BISPELUA
JORDSTJERNEVEIEN 5, 1286 OSLO
Seksjonering - Hus C - Plan 1
GNR: / BNR: 179/148
SEKSJONERING
Dato 18.10.2017
Prosjekt nr. T1516
Målestokk 1 : 200
Tegnet av MS
Kontrollert LG
Tegnings nr. A-25-HC-101

SELVAAG BOLIG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439185/200
Uthentet 2025-04-11 09:27



VEDLEGG 12 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

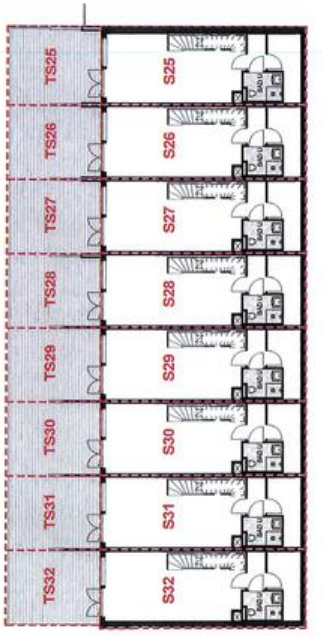



C - Plan 2 - Seksjonering
1 : 200

BISPELLUA | JORDSTJERNEVEIEN 5, 1286 OSLO
Seksjonering - Hus C - Plan 2 | GNR. / BNR.: 73 1/46
SEKSJONERING
Prosjekt nr.: T1516 | Dato: 18.10.2017 | Målestokk: 1 : 200 | Tegnet av: MS | Kontrollert: LG
SELVAAG BOLIG
Tegnings nr.: A-25-HC-102



VEDLEGG 13 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



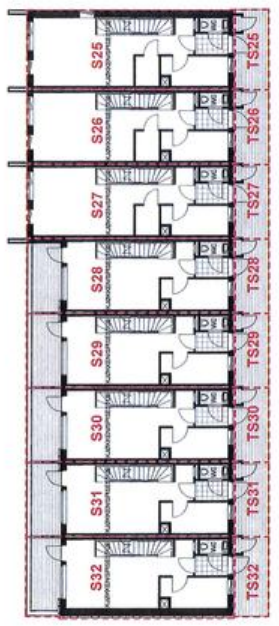

D - Plan U - Seksjonering
1 : 200

BISPELLUA | BISPELUELIA 10, 1286 OSLO
Seksjonering - Hus D - Plan U | GNR. / BNR.: 73 1/46
SEKSJONERING
Prosjekt nr.: T1516 | Dato: 18.10.2017 | Målestokk: 1 : 200 | Tegnet av: MS | Kontrollert: LG
SELVAAG BOLIG
Tegnings nr.: A-25-HD-100
Rev: A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439185/200
Uthentet 2025-04-11 09:27



VEDLEGG 14 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




D - Plan 1 - Seksjonering
1 : 200

LOKALISERINGSFIGUR MERKNAD

D

BISPELLUA | BISPELUELIA 10, 1286 OSLO
Seksjonering - Hus D - Plan 1 | GNR. / BNR. 134/1/4
REV. | DATO | BESKRIVELSE | TEGN. | KONTR.
FASE SEKSJONERING
Prosjekt nr. T1516 | Dato 18.10.2017 | Målestokk 1 : 200 | Tegnet av MS | Kontrollert LG
Tegnings nr. A-25-HD-101

SELVAAG BOLIG

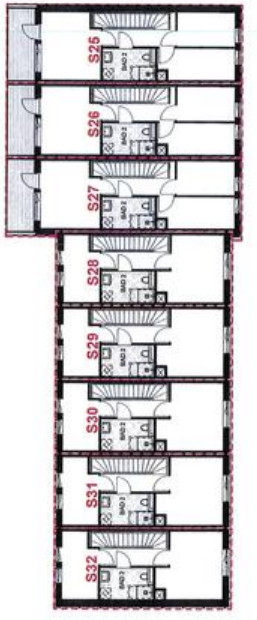
TAG ARKITEKTER AS
Stiftsveien 0311 Oslo

Rev.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439185/200
Uthentet 2025-04-11 09:27



VEDLEGG 15 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




D - Plan 2 - Seksjonering
1 : 200

LOKALISERINGSFIGUR MERKNAD

D

BISPELLUA | BISPELUELIA 10, 1286 OSLO
Seksjonering - Hus D - Plan 2 | GNR. / BNR. 134/1/4
REV. | DATO | BESKRIVELSE | TEGN. | KONTR.
FASE SEKSJONERING
Prosjekt nr. T1516 | Dato 18.10.2017 | Målestokk 1 : 200 | Tegnet av MS | Kontrollert LG
Tegnings nr. A-25-HD-102

SELVAAG BOLIG

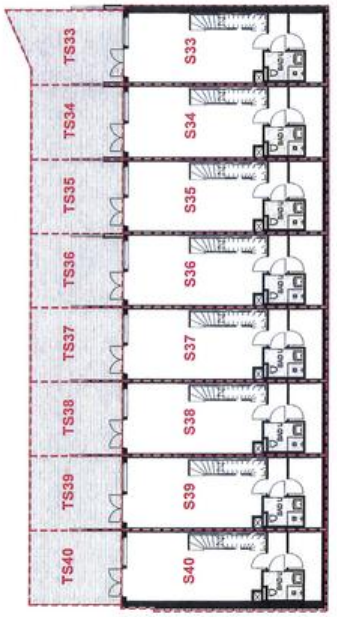
TAG ARKITEKTER AS
Stiftsveien 0311 Oslo

Rev.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439185/200
Uthentet 2025-04-11 09:27



VEDLEGG 16 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




E - Plan U - Seksjonering
1 : 200

LOKALISERINGSFIGUR MERKNAD

BISPELUA | BISPELUELIA 8, 1286 OSLO
Seksjonering - Hus E - Plan U | GNR: / BNR:
REV: | DATO: | TEGN: | KONTR:
Fase: SEKSJONERING | BEBYGGELSE
Prosjekt nr.: T1516 | Dato: 18.10.2017 | Målestokk: 1 : 200 | Tegnet av: MS | Kontrollert: LG

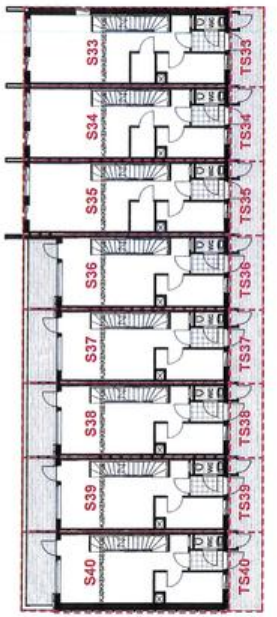
SELVAAG BOLIG

Tegningsnr: A-25-HE-100

Rev



VEDLEGG 17 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




E - Plan 1 - Seksjonering
1 : 200

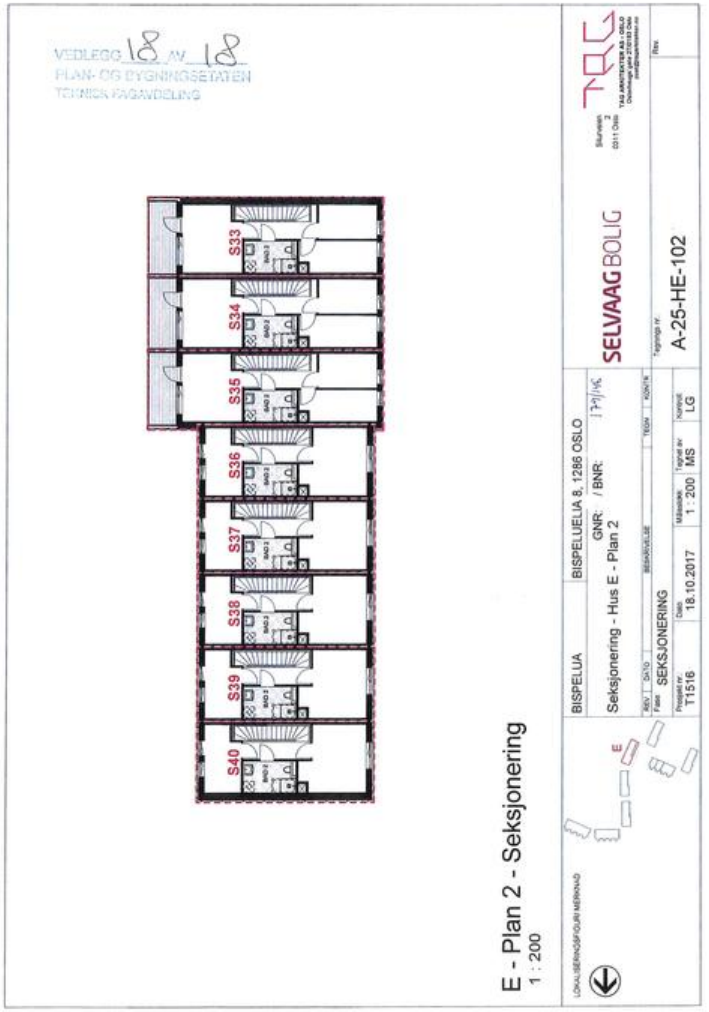
LOKALISERINGSFIGUR MERKNAD

BISPELUA | BISPELUELIA 8, 1286 OSLO
Seksjonering - Hus E - Plan 1 | GNR: / BNR:
REV: | DATO: | TEGN: | KONTR:
Fase: SEKSJONERING | BEBYGGELSE
Prosjekt nr.: T1516 | Dato: 18.10.2017 | Målestokk: 1 : 200 | Tegnet av: MS | Kontrollert: LG

SELVAAG BOLIG

Tegningsnr: A-25-HE-101

Rev




Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0083/25
Vår referanse: 3727196/26181946
Bestilling: C3 2025-04-11 22

Dato
11.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 124706 | 200 | 12.1.2007 | BRUKSRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 179 | 29 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2007/124706/200
Uthentet 2025-04-11 09:26

Side 1 av 1

TINGLYST
DAGBOKNR. 124 706
12 JAN. 2007
STATENS KARTVERK

Doknr: 124706 Tinglyst: 12.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**ERKLÆRING OM RETT TIL FREMFØRING OG RESERVASJON AV KAPASITET FOR DIGITALE SIGNALER PÅ INTERNT KABELNETT OVER GNR. 179, BNR. 29 TIL OG MED BNR. 101 I OSLO KOMMUNE.**

Eiere av Gnr 179, Bnr. 29 til og med Bnr. 101 i Oslo Kommune gir med dette Løren Infrastruktur AS (f. nr. 989 537 725), eller selskap som Løren Infrastruktur AS transporterer sin rettighet til, tidsubegrenset rett til fremføring av elektroniske kabelsignaler på eksisterende kabel- og telenett beliggende på Gnr. 179, Bnr. 29 til og med Bnr 101.

Denne bruksretterklæring skal tinglyses som heftelse på Gnr. 179 Bnr. 29 – 101 i Oslo Kommune.

Oslo, 29/12 2006

AS Selvaagbygg iht. fullmakt som hjemmelshaver

Vi samtykker i tinglysing av nærværende erklæring.
Oslo, den 3/1-2007

Selvaag Eiendomsmegling AS
Lørenvangen 22
PB. 524 Økern
0512 Oslo
Org.nr. 971 155 477

HENNING MICHAELSEN ADVOKATFIRMA

Rett kopi bekreftes

Statsautorisert Eiendomsmegler

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0083/25
Vår referanse: 3727191/26181921
Bestilling: C3 2025-04-11 23

Dato
11.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 928903 | 200 | 22.6.2018 | BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 179 | 104 | 0 | 1 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/928903/200
Uthentet 2025-04-11 09:26



TINGLYST
Doknr: 928903 Tinglyst: 22.06.2018
STATENS KARTVERK

Rekvirent iht. følgebrev
971185589
org.nr./fødselsnr.

**OVERENSKOMST**

Mellom eier av eiendommen Gnr. 179, Bnr. 104, **Selvaag bolig tom II AS** og Oslo kommune (Org.nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen samt veiskap i forbindelse med reduksjonskum RK148 Mortensrudveien.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen, og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og veiskap og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting.
Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig. Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter eieren å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon/byggverk ikke være mindre enn 2 meter, kfr. Oslo kommunes vedtekt til
pbl § 70 nr. 1, første ledd. Kfr. §70 i Plan- og bygningsloven av 1985 (nå §29-4, jfr. Plan- og bygningsloven av 2008).
Eventuelt søknadspliktig tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr dagens dato er vedtak i vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo 9 / 4 2018

A.M Aursund

Anna Maria Aursund
direktør
Org. nr. 958 935 420

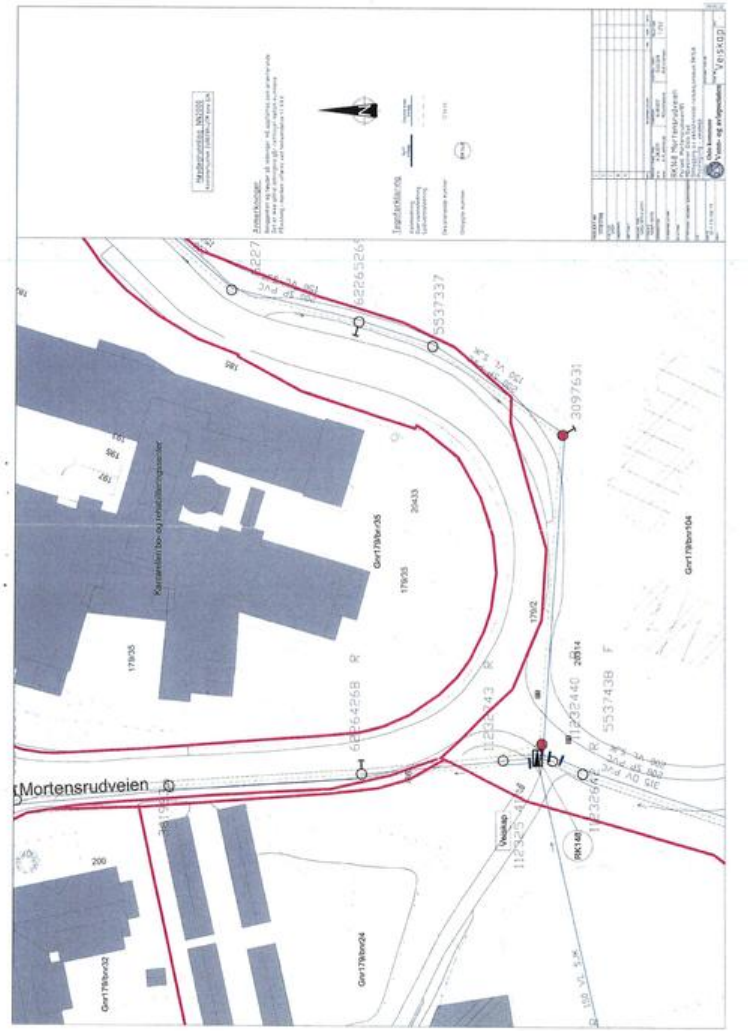
Oslo 27.3 2018

Sign.
(Blokkbokstaver):
F.nr. (11-siffer):

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/928903/200
Uthentet 2025-04-11 09:26


Mortensrudveien
Vannledning
Vannledning
Vannledning

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0083/25
Vår referanse: 3727190/26181916
Bestilling: C3 2025-04-11 29

Dato
11.04.2025

**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1191714 | 200 | 28.8.2018 | BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BRUKSRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 179 | 104 | 0 | 1 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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



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

Doknr.: 1191714 Tinglyst: 28.08.2018
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 201801597-6

# RETTIGHETSERKLÆRING

**VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 179/104, 148**

1. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS – ATKOMSTVEI:
   Gnr. 179 bnr. 104 skal ha bruksrett til 38 plasser til biloppstilling i parkeringskjeller på gnr. 179 bnr. 148, samt bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Bispeluelia over gnr. 179 bnr. 148.

   Gnr. 179 bnr. 104 skal ha bruksrett til 3 plasser til biloppstilling på gnr. 179 bnr. 148, samt bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Jordstjerneveien over gnr. 179 bnr. 148. Parkeringsplassene er vist på godkjent utomhusplan i sak 201614788 (benevnt som HC-plasser).
2. REGULERT LEKEPLASS:
   Gnr. 179 bnr. 148 skal ha bruksrett til lekeplass på gnr. 179 bnr. 104 i samsvar med § 4 i reguleringsplan av 07.09.2016 (S-4908).
3. UTEAREALER:
   Gnr. 179 bnr. 104 og gnr. 179 bnr. 148 skal ha gjensidig bruksrett til utearealer, inklusive gangatkomster, i samsvar med godkjent utomhusplan i sak 201614788.
4. SPORTSBODER:
   Gnr. 179 bnr. 104 skal ha bruksrett til 16 sportsboder i parkeringskjeller på gnr. 179 bnr. 148.
5. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 179 bnr. 104 og gnr. 179 bnr. 148 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende/legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom hverandres eiendommer (grunneiere) frem til hovedledninger i Bispeluelia.

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

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

| Gårdsnummer | Bruksnummer |
|---|---|
| **179** | **104, 148** |

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
28 AUG 2018
Oslo

Underskrifter:

For eiend. 179/104, 148: Oslo 3/4-18 — 997 99 478

| Sted | Dato | Selvaag Bolig Tomt II AS Hjemmelshaver | Org nr 9 siffer |
|---|---|---|---|

ERLEND RØLLES

Rett kopi bekreftes
Sign. Hermod Røpke

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0083/25
Vår referanse: 3727192/26181926
Bestilling: C3 2025-04-11 28

Dato
11.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 44808 | 200 | 19.1.2015 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 179 | 104 | 0 | 1 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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



Fakturert iht. følgebrev
Fakturering ikke oppgitt
992 587 776
org.nr./fødselsnr.

**ERKLÆRING**

**Vedrørende gnr. 179 / bnr. 104 og 105 – Mortensrud**

**Allmennhetens ferdsel og opphold**

Allmennheten har rett til ferdsel og opphold på gnr. 179 / bnr. 104 og 105 innenfor areal regulert til naturområde, felles fortau langs vestsiden av Jordstjerneveien, samt interne gangtraséer som vist med rødt skravur på kartskissen.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 179 / bnr. 104 og 105 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Oslo, den

For gnr. 179 / bnr. 104 og 105

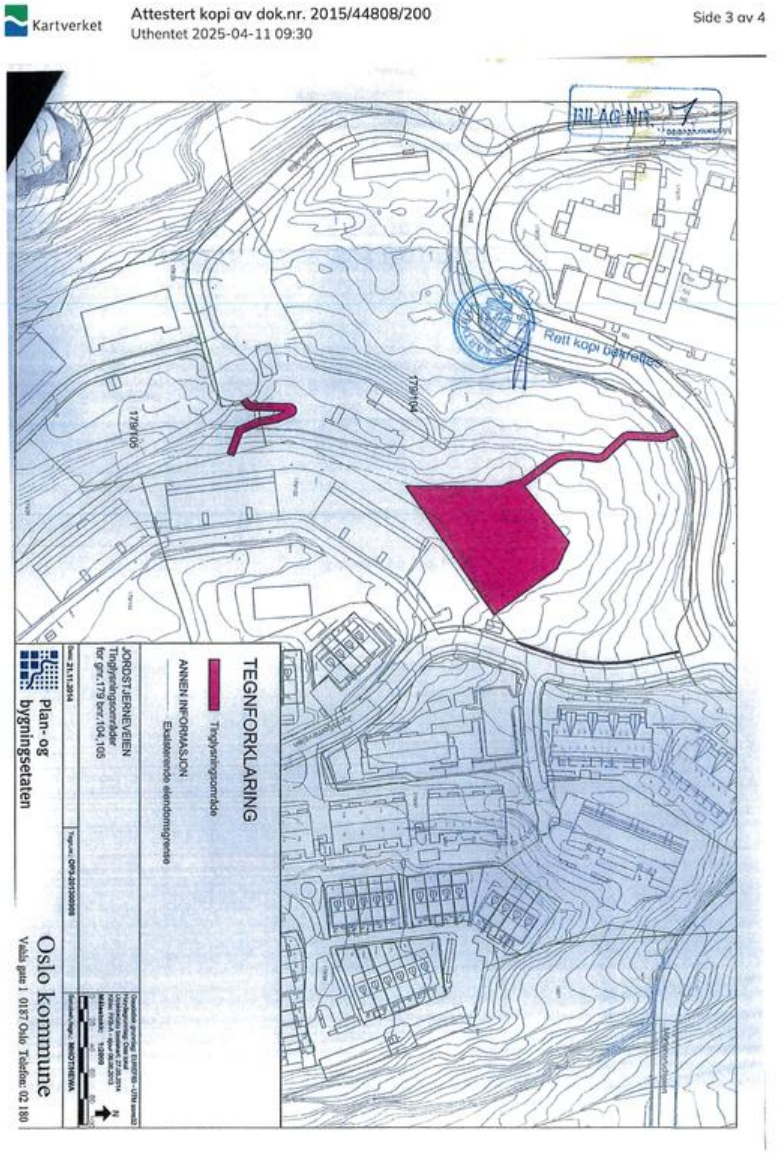
Selvaag Bolig Tomt II AS (org.nr. 997 991 478)
*Hjemmelshaver*
ihf. fullmakt

ERLEND RØLLES
Advokat
M N A

sign. navn (BLOKKBOKSTAVER)

Doknr 44808 Tinglyst 19.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes




## Plan- og bygningsetaten

Oslo

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 05.07.2021 |
|---|---|---|---|
| | 201614758 - 56<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Guro Wiksten Brenk | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | JORDSTJERNEVEIEN 5 A-H | Eiendom: | 179/148// |
| Tiltakshaver: | SELVAAG BOLIG BISPELUA AS | Søker: | TAG ARKITEKTER AS |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Ferdigattest – Jordstjerneveien 5 A-H, hus C.

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for hus C, mottatt 01.07.2019. Ved en inkurie har PBE oppdaget at ferdigattest gitt 17.06.2021 refererer til feil byggteknisk forskrift. Denne ferdigattesten erstatter derfor ferdigattesten gitt 17.06.2021.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

**Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201614758**

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
|---|---|---|---|
| Situasjonsplan 2 | A-10-H0-102 | 30.09.2016 | 1/11 |
| Plan underetasje hus C | A-20-H3-U10 | 29.08.2016 | 1/13 |
| Plan 2 etasje hus C | A-20-H3-020 | 29.08.2016 | 1/15 |
| Snitt hus C | A-30-H3-01 | 29.08.2016 | 1/16 |
| Utomhusplan | 101 | 27.10.2016 | 3/3 |
| Bygg C - Plan 1 | A-20-H3-010 | 17.09.2018 | 28/6 |
| Bygg C Fasader | A-40-H3-01 | 17.09.2018 | 28/7 |

**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

## Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 12.11.2018 er med dette oppfylt.

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

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Det er ikke mottatt avfallsplan. Vi noterer mangelen og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Guro Wiksten Brenk - saksbehandler***
***Åse Munthe Sandvik - enhetsleder***
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling sør

Kopi til:
SELVAAG BOLIG BISPELUA AS, Silurveien 2, 0380 OSLO

# Jordstjerneveien 5D

Nabolaget Mortensrudhøyden/Kantarellen - vurdert av 88 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Mortensrud skole (1-7 kl.)** | **11 min** |
| 367 elever, 20 klasser | 0.8 km |
| **Stenbråten skole (1-7 kl.)** | **13 min** |
| 496 elever, 22 klasser | 1 km |
| **Hallagerbakken skole (1-7 kl.)** | **6 min** |
| 321 elever, 21 klasser | 3 km |
| **Lofsrud skole (8-10 kl.)** | **16 min** |
| 428 elever, 32 klasser | 1.2 km |
| **Bjørnholt videregående skole** | **5 min** |
| 900 elever | 3.4 km |
| **Lambertseter videregående skol...** | **8 min** |
| 825 elever, 30 klasser | 5.6 km |

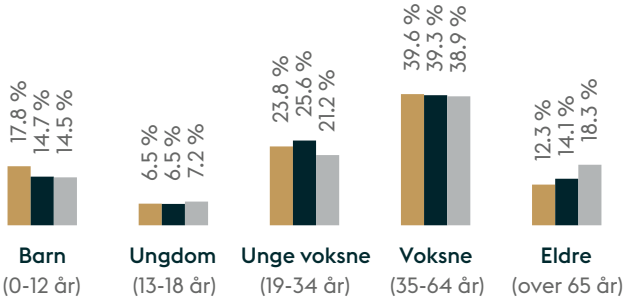
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Kantarellen legesenter** | **0 min** |
| Linje 73, 73X | 0 km |
| **Mortensrud** | **12 min** |
| Linje 2, 3 | 1 km |
| **Hauketo stasjon** | **19 min** |
| Linje L2, L2x | 1.5 km |
| **Ljabru** | **23 min** |
| Linje 13, 19 | 1.6 km |
| **Oslo S** | **14 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 11.4 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Kantarellen barnehage (1-5 år)** | **2 min** |
| 50 barn | 0.2 km |
| **Eventyrlia Fus barnehage (1-5 ...** | **4 min** |
| 71 barn | 0.3 km |
| **Bjørnebo barnehage (0-5 år)** | **7 min** |
| 69 barn | 0.6 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Mortensrudhøyden/Kantarel | 2 305 | 968 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

### Naboskapet

Høflige 66/100

### Kvalitet på skolene

Bra 64/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Kantarellen Terasse | 2 min |
| Mortensrud idrettsanlegg | 15 min |
| Sport og Mosjon | 12 min |
| Fitness24Seven Mortensrud Torg | 12 min |

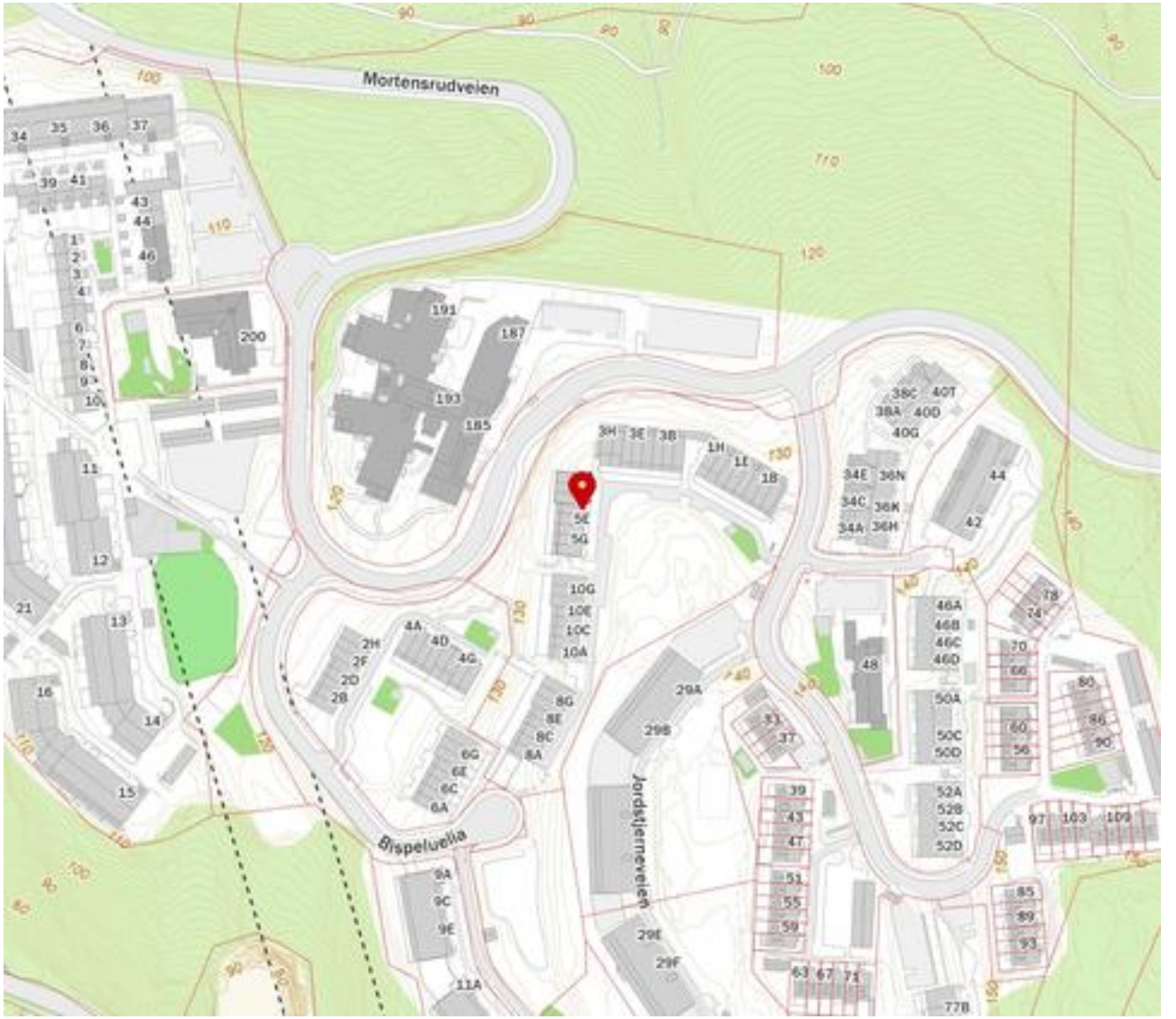
*«Flott for barnefamilier.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

### Støynivået
Lite støynivå 85/100

### Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100




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 2024

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Lørenskog

**Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR**

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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/loerenskog**

**90252930**

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 - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 24 200,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 65-0083/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Jordstjerneveien 5D 1283 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 179, bnr 148, snr 20 (ideell andel 1/1) / Gnr 179, bnr 148, snr 41 (ideell andel 1/51) 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