BJØRNERABBEN 43 A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Ferdigattest og tegning
Fra Kartverket
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BJØRNERABBEN 43 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 20.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnerabben 43 A, 0383 OSLO

Selveier rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1953

GNR 10 BNR 632 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LYSEHAGEN

Verdivurdert til

12 300 000

-	12 300 000	90 441
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	136 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 529 m²	
Byggeår					1953	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnerabben 35				25.02.2024	14 350 000	**15 350 000**	0	15 350 000	**88 218**
	174 m²	1952	572 m²	4 sov						
2	Bjørnerabben 14				26.08.2024	14 500 000	**14 800 000**	0	14 800 000	**82 222**
	180 m²	1952	693 m²	3 sov						
3	Bjørnerabben 27 B				02.04.2024	15 900 000	**16 300 000**	0	16 300 000	**97 024**
	168 m²	2024	892 m²	4 sov						

Tiltalende og meget attraktiv enderekkehus med hage, terrasse og parkeringsplass.
Boligen ligger på en fin høyde med fin oversikt og utsyn mot vest, syd og øst.
Det er brostensbelagt adkomst samt på parkeringsplassen med etablert elbillader.
Boligen ligger sentralt til på Bjørnsletta på Ullern med kort vei til de fleste fasiliteter.
Boligen inneholder: 1.etasje: Entre / gang med stor skyvedørsgarderobe. Det er etablert gulvvarme i gang. Romslig stue med god og naturlig plass til spisestue samt moderne peis. Fra stue er det utgang til solrik og usjenert terrasse med plassbygde sittebenker. Det er også videre adkomst til inngjerdet plen.
Kjøkken med integrerte hvitevarer: Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Ny Schmidt kjøkkeninnredning i 2008.
2.etasje: Trappegang med stor garderobe til 2 av soverommene. Soverom 1 - hjørnesoverom vendt mot syd og vest. Soverom 2 - barnerom med frittstående garderobeskap. Soverom 3 - hovedsoverom med to store vinduer. Lekkert flislagt bad med gulvvarme. Badet er oppusset i 2023 med stort takvindu samt sjarmerende sekskantet vindu. Badet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass. Servantskap, vegghengt toalett etc. Badet er nyoppusset i 2023 av Murpartner AS
Underetasje: Trappegang med gulvvarme, praktisk innvendig bod, stor kjellerstue med gulvvarme samt 2 store vinduer ut mot hage. I kjellerstue er det mulighet for ildsted.
Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet er modernisert i 2015 med nye fliser på eksistertende gulvfliser. Nytt badekar med dusjvegg etc. Badet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med servant, opplegg for vaskemaskin. separat wc med håndvask.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

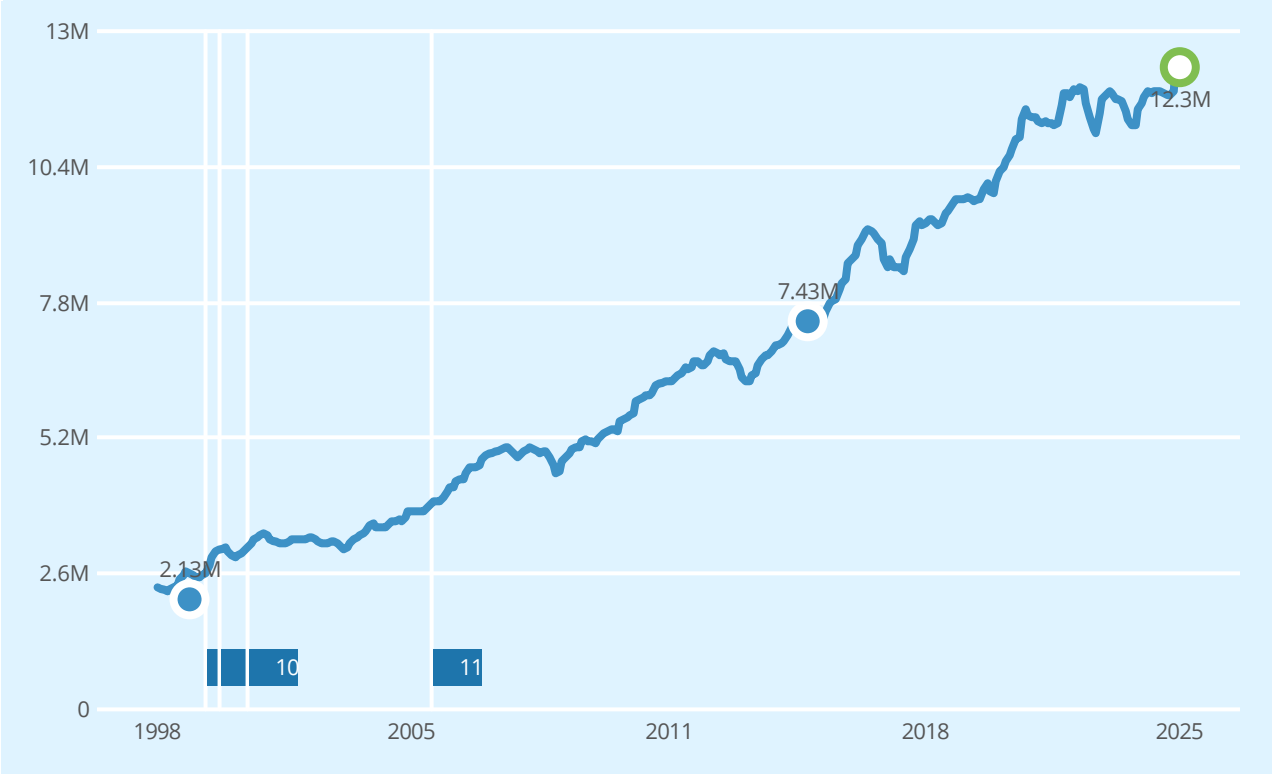
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

PrivatMegleren Soria Moria AS 20.02.2025

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Terrassehus
3 Terrassehus
4 Terrassehus
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Tilbygg terrassehus

+4 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.05.2015	08.06.2015	20.08.2015	6 900 000	7 430 000	-	7 430 000
02.06.1999		02.06.1999	-	2 125 000	-	2 125 000

Rekkehus til salgs i 383 OSLO nå

2
rekkehus til salgs

10.6M
10.3M
9 878 000 Prisantydning i snitt
9.7M
9.4M
9.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i

112
dager

Rekkehus solgt i 383 OSLO siste 9 mnd

13
rekkehus solgt

10 261 000 Salgspris i snitt
10 228 000 Prisantydning i snitt
10.2M

Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

90 441 Bjørnerabben 43 A
Totalpris 12 300 000

80 370 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
77 944 Ullern bydel i snitt siste 9 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus i ende

Bjørnerabben 43 A, 0383 OSLO

OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 632, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 16.02.2025 **Rapportdato:** 18.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3648 **Referansenummer:** MO2017

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i ende, opprinnelig oppført i 1953.
God og innholdsrik planløsning over 3 plan.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Enderekkehus med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Rekkehus i ende - Byggeår: 1953

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av fliser, slettmalte flater og malt panel.
I tak er det slettmalte flater og malt panel.
Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Varmepumpe i stue.
Peisinnsats i stue.
Varmekabler i hele kjeller med unntak av bod.
Varmekabler på bad i 2. etasje.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i kjeller modernisert i 2018. Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar med dusjmulighet og opplegg for vaskemaskin.

Bad i 2. etasje fra 2023. Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra antatt ca. 2013. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom i kjeller med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber.
Avløpsrør av plast.

Varmepumpe fra nyere dato.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2002.
Sikringsskap med automatsikringer. El-kontroll foretatt i 2019.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering med ukjent alder.
Utvendige avløpsrør av ukjent type og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

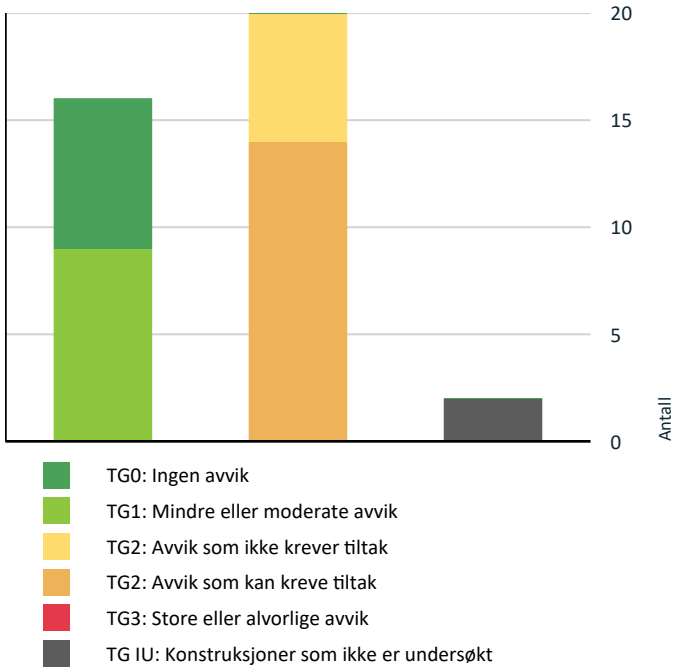
Rekkehus i ende

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er antatt endringer fra dagens bruk opp mot originale tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Oslo kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus i ende

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS I ENDE



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Undertak av rupanel.

Ingen avvik observeres. Det måles tørre normale verdier.
For avvik på alder, se «Taktekking».





TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 1986, 2006 og nyere dato.
Det minste vinduet på bad i 2. etasje med ukjent høy alder og uten isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder de eldste vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2006.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje på dørblad til terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adkomst til terrasse på 35 kvm.





INNVENDIG

TG 0 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av fliser, slettmalte flater og malt panel.
I tak er det slettmalte flater og malt panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak nå, men ved en renovering bør det sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Peisinnsats i stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gjelder begge trappeløp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i kjeller med opprinnelig ukjent alder, modernisert med flis-på-flis og nyere innredning i 2018.

Elektro og VVS via fagfolk, forøvrig modernisering utført som selvbygger.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

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

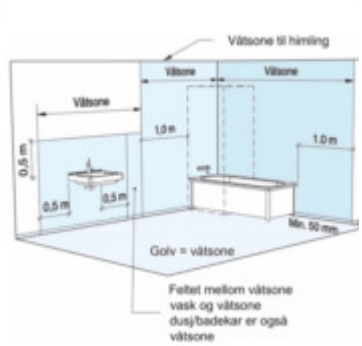
Det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, vinduet er nylig malt med våtromsmaling. Tilstanden må dog overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar med dusjmulighet og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Avtrekket er inne i høyskapet. Det er luftespalte øverst på skapdøren.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje fra 2023.

Utført av fagfolk (Murpartner AS), dokumentasjon foreligger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

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

Det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, vinduet er nylig malt med våtromsmaling. Tilstanden må dog overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 35 mm fra topp membran til topp av slukrist.



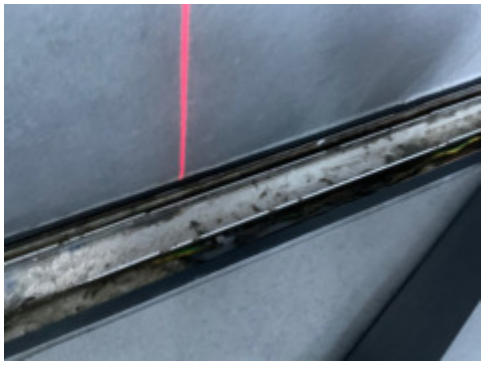
Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.





2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Sisternen til veggfestet toalett er montert med lekkasjesikker løsning for innbyggingssisterner.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra antatt ca. 2013.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.

Enkelte bruksmerker, dog normal tilstand.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.
Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

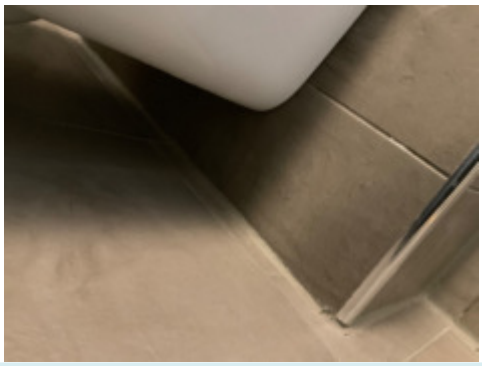
TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom i kjeller med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Sisternen kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

De fleste rør er nyere, kun enkelte eldre (toalettrom).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er avvik:

De fleste rør er nyere, kun enkelte eldre (toalettrom).
Del av avløpsrør på kjøkken og toalettrom er teipet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rør som er teipet bør utbedres.



Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger på enkelte rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Enkelte oppholdsrom mangler tilluft med unntak av åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres ventiler i yttervegger eller spalteventiler i vinduer på rom som mangler dette.

TG 0 Varmesentral

Varmepumpe fra nyere dato.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2002.
Montert på bad/vaskerom.

Det er avrenning via sluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.

El-kontroll foretatt i 2019.
Alle elektriske arbeider er utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger.
Det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el -kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og øvrige faste stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlig fuktsikring flere steder rundt boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong.

TG 0 Terrengforhold

Flat og skrånende tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av ukjent type og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

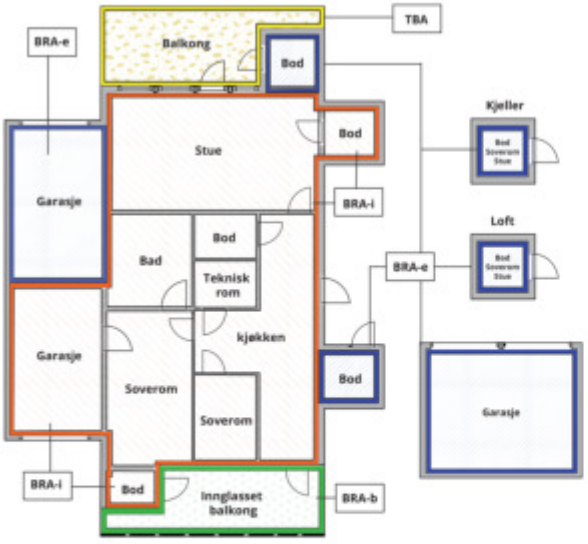
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus i ende

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	44			44	
1. etasje	55			55	35
2. etasje	44			44	
SUM	**143**				**35**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Trapperom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Kott, Bod, Kjellerstue		
1. etasje	Entré/gang, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er antatt endringer fra dagens bruk opp mot originale tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Oslo kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: En rekke håndverkstjenester er utført ifm oppgradering av flere rom i boligen. Eier innehar dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus i ende	136	7

Kommentar

Rekkehus i ende

P-rom i kjeller - 37 kvm
P-rom i 1. etasje - 55 kvm
P-rom i 2. etasje - 44 kvm

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Ulf Øyvind Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	632		1	1530 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Bjørnerabben 43 A

Hjemmelshaver

Claire Nicole Mount Lund, Ulf Øyvind Lund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Bjørnsletta/Ullern i Oslo. Herfra er det kort vei til alt du trenger, inkludert skoler, barnehager, butikker, T-bane med mer. I tillegg er det nærhet til flotte tur- og friluftsområder med gode rekreasjonsmuligheter gjennom hele året.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell og øvrige faste stabile masser. Grunnmur av plasstøpt betong. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre, hovedsakelig med isolerglass. Ett vindu uten isolerglass. Terrasedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MO2017

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
154250035

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ulf Øyvind Lund	Claire Nicole Mount Lund

Gateadresse
Bjørnerabben 43 A

Poststed	Postnr
Oslo	0383

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 2475133

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250035

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt bad med elektrisk avtrekk ut i 2 etasje høsten 2023, ansvarsrett fra Murpartnern AS, innreding fra Kvik. Dokumentasjon er vedlagt. Eier moderniserte med flis på flis på sekundærbad og toalett i UE i 2016. Røa Rør AS installerte badekar, ny dusj, og Geberit toalett. Comfort Elektro AS utførte EL-arbeider. Fliser fra Fagflis og innredning fra Megaflis.
Arbeid utført av	Murpartnern AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se dokumentasjon vedlagt på bad fra 2023.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med nytt bad i 2. etasje i 2023 ble nytt fordelerskap og rør ned til kjøkken etablert.
Arbeid utført av	Brødrene Jacobsen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrikerarbeider i forbindelse med rehabilitering i 2016, dokumentasjon i mappe. Montering av utelamper.
Arbeid utført av	Comfort Elektro AS / Elektris AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll i 2019

Filer

Sak avsluttet.pdf

Document reference: 154250035

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Type 2

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny værvegg mot nord med isolasjon, nye vindskier med beslag.

Arbeid utført av: VVR Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Seksjonen lever "sitt eget liv", selv om den formelt er i et sameie med hyggelige naboer. Det vil si at seksjonen betaler sin andel av kommunale avgifter med de øvrige i sameiet etter halvårlig faktura. Seksjonen tegner egen husforsikring, diverse abonnementer, og påkoster / vedlikeholder sin egen seksjon. Seksjonen belastes ikke fellesutgifter annet enn andel kommunale avgifter. Seksjonen betaler sin egne påkostninger, og belastes ikke påkostninger gjeldende øvrige seksjoner. Seksjonen har egen parkering foran hus, eller i gate, og disponerer ikke plass i sameiets garasje. Sameiets garasje er delvis under seksjonens terasse. "Ballplass" over garasje mot sør er fellesareal og skal bare brukes til lek / sykkelparkering. Seksjonen kan delta på sameiemøter om man ønsker, men i praksis så omhandler ikke sakene denne seksjonen. Seksjonen samarbeider uansett med naboer både i sameiet og andre i gata for å få et hyggelig bomiljø.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250035

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250035

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154250035

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ULF OYVIND LUND	88863203d603343410942 b0c3d421de891e3a217	16.02.2025 15:55:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Claire Nicole Lund	3b7492a3d8db873fc19ab48 44a4374893d08fe25	16.02.2025 15:57:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 154250035

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

FRA FORRETNINGSFØRER

Årsberetning 2023 Boligsameiet Bjørnerabben 43

Tillitsvalgte:

Styret har i perioden bestått av følgende:

- Styreleder: Solbjørg Sjøveian
- Forretningsfører: Gina Smedshaug
- Styremedlemmer: Ingeborg Vik, Alexander Ivin og Gina Smedshaug

Forretningsførsel og revisjon:
Regnskapet føres av forretningsfører som også har ansvar for tilfredsstillende økonomirutiner. Sameiet er ikke underlagt revisjonsplikt.

Eiendom:
Sameiet består av 4 hus med til sammen 9 seksjoner, samt en seksjon med 8 garasjeplasser. Sameiet har gårdsnummer 10. bruksnummer 632. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 999 127 657. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet forurenser ikke i det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normal for et boligselskap.

Sameiets lån:
Sameiet har ingen låneopptak.

HMS:
Boligselskap, herunder eierseksjonssameier, er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Det omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvar er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesareal, les garasje og utelamper knyttet til fellesskapet, til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvar for at utstyret finnes og fungerer.

Bredbånd og TV:
Telia's servicetelefon 02123 er åpen kl 09 – 22, lørdag/søndag kl 12 -20. Feil kan også meldes på www.telia.no. Telia lanserer stadig nyheter, dette kan du lese om på nettsiden deres.

Forsikring:
Sameiet har en fullverdiforsikringsavtale med IF. Forsikringsnummeret er SP 500606.1.5. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger ved rehabilitering og påbygg. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikring erstatter innvendig skader som følge av at vann trenger inn gjennom utett tak og yttervegg. Sameiets forsikring dekker ikke ytre vannskader. Evt les informasjon på If sine hjemmesider vedrørende sameiets husforsikring.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboere straks melde skaden til styret.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Egenandelen er ca. 10.000 kr avhengig av type forsikring. Styret har også tegnet en egen styreforsikring.

NB: Ved vannskader eller andre skader som oppstår, ta kontakt med styret. Styret ønsker å informere forsikringsselskapet om skader som oppstår. Dersom det er en skade som dekkes av sameiet skal en representant fra styret delta på befaringen sammen med forsikringsselskapet/ev firma som skal utbedre skaden. I slike tilfeller er det et krav om at det skal utarbeides en tilstandsvurdering samt god dokumentasjon med bilder.

Formue og gjeld – omsetning og takster:
Forretningsfører sørger for korrekt utfylling og oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og formue gjennom skjema i Altinn portalen. Derav registrering av sameiet i foretaksregisteret og tildeling av foretaksnummer. Ligningsverdien av seksjonene er forhåndsutfylt informasjon den enkelte seksjonseier selv har gjort.

Styrets arbeid:

Styre- og årsmøter:
Årsmøtet for 2023 ble holdt 9. august 2023.
Følgende styremøter er avholdt i 2023:
19. april, 13. juni, 21. august og 21. November,
I 2024 har følgende styremøter vært avholdt:
16. Februar, 21. Mars, 3. mai og 24 mai.

Vedlikehold

Utskifting av panel/ytterkledning og lufting under kledning:
I forbindelse med en planlagt punktvis skifte av kledning/bordplank utenfor seksjon C og H i juli 2023 ble det oppdaget at huset manglet lufting. Etter befaring fra snekkere ble det konstatert at to av tre hus mangler lufting i sameiet. Dette kan føre til fuktskader og er ikke godt isolerende.

Derfor vedtok styret at det skal skiftes ut ytterkledning og legges inn lufting på to av husene våre over tid. Vi starter med huset til seksjon C, F og H og vi vil i første omgang starte med to vegger. Det vil samtidig etterisoleres. Ved å ta noen vegger av gangen er planen å ta utgiftene over ordinært driftsbudsjett og dermed unngå låneopptak. Estimert kostnad ligger mellom 150 000- 200 000 eks mva for de første to veggene. Det er planlagt oppstart av dette i mai 2024. Arbeidet skal utføres av VVR Bygg som ble valgt ut blant fire firma som var på befaring. Flere seksjoner vil samtidig benytte anledning til å skifte ut gamle vinduer (bekostes av seksjonene).

Vanninntrenging med følgeskade i seksjon E

I forbindelse med uværet "Hans" i august begynte det å lekke ved pipebeslaget til stuen i seksjon E. Befaring fra forsikringsselskapet kartla omfanget, og viste til vanninntrengning som hadde kommet fra pipebeslaget ved overgang fra tak/pipe/tilbygg som ga vann i vegg og taksøylen til stuen. Stor-Oslo Tak og Blikk kom og utbedret inntrengningspunkt i desember. Ettersom vanninntrengningen

skjedde i overgangen til tilbygget i seksjonen, tar seksjonseier kostnad for tetting av inntrengningspunkt, og fullverdiforsikringen til sameiet dekker innvendig arbeid og utbedring av følgeskadene. Egenandelen til IF dekkes av seksjonseier. Taket og veggen er åpnet, tørket og lukket per 07.02.24. Mangler kun gipsing og maling av området som er utbedret.

Vinter og snø:
Styret har videreført avtalen med Pegasus som rydder snø i nedkjørselen og berørte gangveger. Pegasus vinterbrøyter ikke før det har kommet minimum 5 cm med snø. Erfaringen tilsier at det blir fort veldig glatt i oppkjørselen og ned til plattingen hvor flere bor. Sameiet må i større grad sørge for både snøbrøyting og strøing/salting for å forebygge isete og glatt oppkjørsel samt gangstien ned til leilighetene.

I vinter har ekstra snømåking og ishakking falt på to-tre styremedlemmer som har brukt en god del tid på dette. Dette er et ansvar alle har, og vi oppfordrer derfor alle til å bidra med måking og ishakking slik at vi forebygger og unngår glatte veger og slipper gjentagende strøproblemer. Vi er et lite sameie som ikke har råd til en egen vaktmester.

Dugnad:
Det ble gjennomført vår/sommer 2023:
- Feiing av garasje
- Nedkjørsel feid og spylt
- Platting over garasje er feid og spylt
- Heller mellom B/C og E/F er spylt
- Vedlikehold av trapp til seksjon B/C + D
- Plantet sommerblomster
- Klippet buskvekster ved nedkjørsel til garasje
- Vasket felles gjerde

Hendelse etter årsslutt (2024)

Det er meldt inn vanninntrenging hos 3 ulike seksjoner i vinteren 2024, to fra glasstak og en er antatt fra terrasse eller fra pipe. Stort væromslag med rask smelting av snø og is antas å være hovedårsaken. Skadene er meldt til forsikringsselskapet. Oppfølgning av forsikringsselskapets skadefirma, Recover, inkludert befaring, vurdering av årsak og gjenoppbygging har krevd mye oppfølgning fra styret.

NB: Det viktig at alle seksjoner sørger for at sluk er åpent og fri i alle årstider (fri for is og løv). Dette er den enkeltes seksjons ansvar å gjøre (ref. sameiets vedlikeholdsreglement).

Sommerfest:
Det ble gjennomført sommerfest i august 2023.

Vedtekter og regler for sameiet:
Vedtektene er sameiets viktigste styringsverktøy på overordnet nivå. Vedtekter, vedlikeholdsansvar og husordensregler skal til enhver tid være oppdatert slik at de reflekterer dagens situasjon, og for at disse blir et effektivt styringsverktøy. Styret ser behov for å tydeliggjøre sameiets ansvar av felles bygningsmasse, men også den enkelte sameiers ansvar for løpende ytre vedlikehold av egen enhet (egne tilbygg, vinduer og dører, samt innvendig på terrasse/balkonger). Sameiet har per i dag ikke finansieringsevne til å påta seg større rehabiliteringsprosjekter uten at det blir kalt inn ekstraordinær egenandel på forhånd. I et lite sameie som Bjørnerabben (8 enheter), er det begrenset med kapital, tid og fagkompetanse.

Sameiers eget ansvar:
For vinduer og dører samt indre del av veranda/balkong, begrenset til fliser, men ikke bærende konstruksjon og membran vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Styret har videre jobbet med å defineres noen grenseskiller mellom hva som dekkes av sameiet og hva som er den enkeltes sameiers ansvar.

Fellesareal:
Styret har innhentet matrikkelen over seksjonene i fra Kartverket. Per nå tilhører alt som per definisjon er fellesareal, sameiet, og kan disponeres av alle sameierne. Med det menes at den enkelte seksjonseier ikke kan avgrense sitt nærliggende uteareal overfor de andre seksjonseierne. Dette tilhører fellesskapet og benyttes av fellesskapet. Samme retningslinjer gjelder for seksjon A som er en del av vårt felles sameie.

Elektronisk arkiv:
Sameiets mailadresse er: bjornerabben43@hotmail.com. Styresaker er skannet og lagret på sameiets OneDrive område. Styret oppfordrer samtlige sameiere som kan ha relevant informasjon om å skanne det og sende/maile det til styret. Styret har i flere omganger brukt mye tid hos Plan og bygningsetaten for å søke i arkiver for relevant informasjon og tegninger om sameiet. All informasjon om sameiet er nå hentet ut og lagret på OneDrive hos Bjørnerabben.

Sameies felles verktøy og utstyr i garasjen:
Sameiet har mye felles verktøy og utstyr som samtlige sameiere har fri tilgang til å benytte. Utstyr som lånes, skal legges tilbake i garasjen straks bruken er ferdig og ikke bli liggende hos låntaker. Styret er takknemlig for at det informeres om når noe av felles utstyr har mangler eller ikke fungerer. Styret minner om at defekte lyspærer/lysstoffrør på yttervegg og garasje er samtlige sameiers ansvar og skifte ut. Styret sørger for at det er et lager med lyspærer etc i garasjen. Styret vil gjøre sameierne oppmerksom på at displayet til garasjeåpneren må være lukket. Alle sameiere har fått utdelt fjernkontroll og det jobbes med å anskaffe ekstra nøkkel til garasjeporten som skal utdeles til hver seksjon.

Parkering:
Sameiet disponerer to gjesteparkeringsplasser som skal brukes til korttidsparkering og gjesteparkering. Det skal ikke parkeres der med sameiets egne biler utover kort tid. Øvrig parkering kan gjøres i Bjørnerabben/Lysehagan.

Økonomi og Administrasjon:

Regnskap 2023

Årets resultat viser 124 505 kroner i overskudd og foreslås tillegges egenkapitalen.
Året 2023 var preget av ordinær drift av sameiet i påvente av planlagt vedlikeholdsprosjekt våren 2024.

Inntekter:
Husleie for 8 enheter à 3 000 kroner gir en husleieinntekt på 288 000 kroner for 2023.
Pålagte ikke påvirkbare kostnader er for 2023 kunstig lav siden Telia har kreditert sameiet med for mye betalte kostnader for året 2022. Kostnader knyttet til forsikring er på 57 000 kroner.
Kommunale avgifter viser 71 000 kroner. For øvrig en kostnadspost sameiet forventer vil øke mer enn prisstigningen fremover.

Sameiet har forlenget avtalen om snøbrøyting med selskapet Pegasus.
Andre kostnader viser 8 747 kroner, inkl medlemskap i velet samt årskontingent i Huseierne.
Kompensasjon til styret utgjorde 1 353 kroner.

Diverse andre kostnader gjelder småinnkjøp av utstyr, blomster samt sommerfesten i sameiet.

Budsjett 2024

Husleien for 2024 er budsjettert med 304 800 kroner. Husleien er økt med 10% fra og med juni måned.

Driftskostnader i sameiet er budsjettert med til sammen 179 000 kroner. Hvorav størst forventet kostnadsøkning gjelder kommunale avgifter.

Styret har budsjettert med 260 000 kroner inklusive mva til skifte av kledning på to hele vegger ved seksjon F og H.

Det er satt av 30 000 kroner til diverse vedlikehold knyttet til vannskade/vanninntrenging (potensiell utbedring av beslag og fuging av pipe samt egenandel knyttet til vannskade).

Snøbrøyting er justert opp til 23 000 kroner. Beløpet betales som forskudd og gjelder for hele perioden høst 2024 og vinter 2025. Merutgifter knyttet til snømåking utover avtalen kommer i tillegg.

Året 2024 viser et overskudd på 16 000 kroner som går mot egenkapitalen.

På tross av budsjettert overskudd i 2024 viser styrets likviditetsbudsjett at sameiet vil få en meget stram likviditet gjennom høsten. Det kan derfor bli nødvendig med ekstraordinær kapital-innkalling fra samtlige sameiere. Jmf. § 6 i sameiets vedtekter.

Inntekter	Regnskap		Budsjett	
	2023	**2022**	**2023**	**2024**
Husleie	288 000	291 000	288 000	304 800
Renter/annet				
Sum totalt	**288 000**	**291 000**	**288 000**	**304 800**
Utgifter				
Kabel-TV: Telia	-4 474	49 293	21 024	25 000
Strøm:Fortum Nett	7 115	8 671	9 000	9 000
Forsikring; IF	57 067	53 404	55 000	60 000
Kommunale/offentlige avgifter: Oslo Kommune(netto)	70 516	59 917	72 000	84 930
Driftsutgifter:	**130 223**	**171 285**	**157 024**	**178 930**
Diverse vedlikehold	4 594	16 625		30 000
Utskiftning av kledning på bygg F og H			100 000	260 000
Garasjeport		39 887		0
Snøbrøyting	19 931	18 750	20 000	23 000
Vedlikehold	**24 525**	**75 262**	**120 000**	**313 000**
Banktjenester	863	998	1 000	1 000
Kompensasjon til styret og forretningsfører	1 353			4 000
Bankbyggenes Vel	1 050	1 050	1 200	1 200
Huseierenes	1 990	1 890	1 900	2 130
Div andre kostnader	3 491	4 750	5 000	5 000
Administrasjon:	**8 747**	**8 687**	**9 100**	**13 330**
Sum utgifter	**163 495**	**255 234**	**286 124**	**505 260**
"Balanse"				
Inntekter	288 000	291 000	288 000	304 800
Utgifter	-163 495	-255 234	-286 124	-505 260
Resultat	**124 505**	**35 766**	**1 876**	**-200 460**
På konto pr. 01.01.	91 919	56 153	146 852	216 424
Årets bevegelser inkl avsetninger ikke betalt	124 505	35 766	1 876	-200 460
Egenkapital	**216 424**	**91 919**	**148 728**	**15 965**
Saldo bank 31.12.2023	216 424	91 919		

Styret i Sameiet Bjørnerabben 43
V/styreleder Solbjørg Sjøveian

Vedtekter for

Sameiet Bjørnerabben 43, Gnr. 10, Bnr. 632 i Oslo kommune.

§ 1

Definisjon

Sameiet består av 1 + 8 eierseksjoner i Oslo kommune. Snr. 1 er det eksisterende enderekkehus. Denne seksjonens andel av felles forpliktelser begrenser seg til offentlige avgifter. Utvendig (og innvendig) vedlikehold, forsikring etc for den øvrige bebyggelse er denne seksjonen uvedkommende. Med Sameiet Bjørnerabben forstås i det følgende seksjon fra og med 2 til og med 9.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæring samt, hvilket også betinger individuell vedlikeholdsplikt av, de arealer som naturlig tilligger den enkelte seksjon i henhold til Sameiermøte-vedtak. Øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet eller i følge vedtektene eller særskilt bruksavtale mellom den enkelte sameier og styret.

Hver seksjon disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plassene er tildelt i henhold til seksjonsnummer.

For sameierne gjelder det at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon, har akseptert nåværende vedtekter for sameierne og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

§ 2

Ansvar

Sameieren hefter utad og innad (seg imellom) i henhold til seksjonens eierbrøker, hvor nevner i henhold til oppdelingsbegjæring utgjør 685. Tinglyste eierbrøkene etter reseksjonering datert 29.09.1995. Nevnte tellere utgjør følgende:

S-nr	Formål	Brøk (teller) ny	Leilighetsnr
1	B	150	A
2	B	78	B
3	B	77	C
4	B	78	D
5	B	54	E
6	B	79	F
7	B	57	G
8	B	58	H
9	B	54	I
Sum		**685**	

§ 3

Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full disponeringsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Salg og bortleie utover 12 måneder må meldes til styret etter skriftlig melding til forretningsfører.

Det er ikke lov å selge eller leie ut noen av seksjonene til virksomhet som sjenerer sameiets beboere i form av støy eller ubehageligheter.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at de andre brukerne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

§ 4

Fellesutgifter

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc., dekkes av sameierne.

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et oppstilt årsbudsjett. Den enkelte sameier blir belastet med sin andel månedsvis og delvis på forskudd à konto-beløp med forfall den 15. i hver måned (inneværende måned). Ved forsinket betaling kan styret/forretningsfører pålegge morarentebetaling. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter senest 2-to måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte som vesentlig mislighold fra sameierens side.

Polise basert på huseieransvar og fullverdiforsikring er dekket under ett for hele eiendommen. Styret er ansvarlig for at forsikringen holdes vedlike og kan skifte forsikringsselskap dersom dette er å ivareta sameiernes interesser. Ved eventuell skade i den enkelte seksjon, har seksjonseieren risikoen og ansvaret for forskriftsmessig utbedring av skaden. Seksjonseieren svarer selv for en eventuell avkorting i utbetalingen dersom skaden skyldes uaktsomhet fra seksjonseierens side.

Eventuell egenandel i forsikringsoppgjøret dekkes av den enkelte sameier.

Overskudd i driftsregnskapet tillegges egenkapital. Ingen sameier kan kreve utbetalt andel av opparbeidet egenkapital, verken ved salg eller bortleie.

Styret kan utligne et års underskudd på sameierne.

§ 5

Sameiermøtet (årsmøtet)

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet/årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av juni måned, med minst 8 – åtte dagers varsel og høyst 20 – tyve dagers varsel.

Styret skal sende ut et varsel om dato for avholdelse av sameiermøtet og med varsel om frist for innsendelse av saker til behandling før utsendelse av formell innkalling. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 – tre dager.

På ordinært sameiermøte/årsmøte skal følgende saker behandles:

a. Styrets beretning for siste år
b. Sameiets årsregnskap
c. Valg av styremedlemmer, styreleder og revisor, samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse.
d. Veiledende budsjett for forskuttering av fellesutgifter.
e. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må være innkommet til styret senest 3 – tre uker før møtet avholdes.

På sameiermøtet har hver seksjon èn stemme. Sameiermøtet skal ledes av styrets leder. Dersom ikke lederen er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres møteprotokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Denne protokoll leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen samt to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet.

Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

Eventuelle vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant det totale antall sameiere. Enstemmighet blant sameierne kreves også ved endring av §§ 3,4 og 10. Vedtektsendring krever 2/3 flertall. For øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Inhabilitet

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtet.

Fullmakt

En sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde for førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Annet

Sameiermøtet treffer bestemmelser om hvorledes fellesarealet skal benyttes, dersom dagens disponering fravikes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte.

Det henligger også under sameiermøtet å vedta eventuelle husordensregler.

§ 6

Sameiets daglige ledelse

Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av 3 samt ett eventuelt varamedlem.

Dersom en seksjon eies av en juridisk person, skal denne ha rett til å utpeke en fullmektig som kan representere eieren ved eventuelt valg av sameiestyret.

Lederen velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år fra ordinært sameiermøte / årsmøte til neste. Styremedlem kan gjenvelges.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når 2 – to øvrige styremedlemmer forlanger det. I innkallelsen til styremøtet skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelsesfristen er 1 – en uke fra styremedlemmene mottok innkallelsen.

Styremøtet ledes av styrelederen og ved eventuelt forfall av denne, skal styret selv velge sin møteleder.

Styret skal føre styremøteprotokoll over sine forhandlinger som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret har fullmakt til å opprettholde egne avtaler med den enkelte seksjonseier om bruk og disponering av bod. De eksisterende boder på nedre plan er blant annet ikke egnet for oppbevaring av tekstiler på grunn av begrenset ventilering.

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi instruks, fastsette dennes honorar/lønn og føre tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig nå mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall.

Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 – to eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

Styret kan meddele fullmakt.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål hvor vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet. Styret har rett til å innkreve ett beløp fra hver sameier tilsvarende 3 – tre måneders fellesutgifter med 14 – fjorten dagers varsel, såfremt styret finner dette økonomisk nødvendig.

§ 7

Vedlikehold

Sameierne svarer hver for seg alt innvendig vedlikehold vedrørende de arealer de har eksklusiv bruksrett til.

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikt på egne tilbygg som vinterhager og uteboder, se vedlegg nr 1 'tilbygg'.

I tillegg har seksjonseier vedlikeholdsplikt av dører og vinduer. Samt innvendig overflatevedlikehold av veranda/balkong.

Sameiet har vedlikeholdsansvar for byggets opprinnelig bygningsmasse, slik som tak og takrenner, piper, bekledning og avløpsrør samt opprinnelige grunnmur. For verandaer/balkonger vil vedlikehold og utbedring av bærende konstruksjon/membran være sameiets ansvar. Felles bygningsmasse omfatter også garasjeanlegget, gjerder, fellesareal ute, samt tekniske anlegg i garasjen.

Godkjenning av større vedlikeholdsbehov skal gjøres på sameiermøtet/årsmøte med vanlig/simpelt flertall.

Det er ikke anledning til å parkere, kjøre eller annen bruk av tung transport på plattingen over garasjen.

Styret har fullmakt til nødvendig tilgang til de enkelte bruksseksjoner for å foreta inspeksjoner og utbedringer.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og bygningsreparasjonsarbeider når det er påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom slike saklige begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Oppsetning av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. og bruk av fellesarealer og annet utvendig vedlikehold utarbeides etter plan i fra styret og godkjennes av sameiermøtet / årsmøtet i prinsippet.

Hvis det søkes om utvendige endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet /årsmøte til avgjørelse. Tilsvarende gjelder for eventuelle utvendige tilbygg eller annen inngrep i fasaden. Fasadeendring er definert som utskifting av dører, vinduer, markiser, utvendig farger etc. Tilbygg er definert som vinterhager, terrasser/balkonger og uteboder. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

§ 8

Mislighold

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grov eller stadige gjentatte mislighold av sine forpliktelser etter disse vedtekter, eller bestemmelser utledet av disse, eller overfor en av seksjonseierne, kan styret etter at skriftlig advarsel er gitt pålegge vedkommende å selge seksjonen, Jfr. Eierseksjonslovens § 26.

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter Eierseksjonslovens § 27, Jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13.

Styret og forretningsfører skal megle i tvister sameiere i mellom. Styret kan dersom partene på forhånd er enige om det, avgjøre spørsmålet utenomrettslig med bindende virkning for partene.

Dersom megling ikke fører frem, hører tvistemålet under Byretten i Oslo.

§ 9

Sikkerhetsstillelse

Til sikkerhet for seksjonseiernes og deres rettsetterforfølgeres løpende forpliktelser overfor sameiet, har sameiet en panterett i hver seksjon. Jfr Eierseksjonslovens § 25, 1. og 3. ledd.

§ 10

Disponeringsavtaler

Hver sameier har rett og plikt til å disponere en biloppstillingsplass i fellesgarasje, men kan etter anvisning fra styret fremleie til andre i sameiet.

§ 11

Tinglysning

Såfremt sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan nåværende vedtekter helt eller delvis tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon.

Som sameier i Sameiet vedtar jeg disse vedtekter som bindende for meg og mine rettsetterfølgere. Jeg er for øvrig kjent med at forhold som ikke reguleres av nærværende vedtekter, reguleres i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 (i kraft 1. januar 1998).

Oslo, 26. juni 2019

Endringslogg

Forslag til sameiermøte 2019

Endret punkt 5, hvor "april" ble erstattet med "juni" når det gjelder frist for å avholde sameiermøte.

utgår

Tillegg og endring til punkt 7.

Vedtatt på sameiemøtet (2009)

For alle tilbygg og endringer i fasaden som er utført av den enkelte sameier, påligger det et ansvar på vedkommende sameier for vedlikehold og eventuelle skader som skyldes tilbygget/fasadeendringen og som ikke dekkes av sameiets forsikring, må bekostes av vedkommende sameier. Vedkommende sameier kan søke sameiermøtet om at sameiet overtar ansvaret for tilbygget/fasadeendringen. Søknaden skal sendes styret i forkant av sameiermøtet, vedlagt en tilstandsrapport som viser at tilbygget/fasadeendringen er bygget i henhold til godkjent byggestandard og er i god stand. Hvis tilbygget/fasadeendringen ble godkjent av sameiermøtet for igangsetting og tilstandstandsrapporten er tilfredsstillende skal sameiermøtet normalt godkjenne søknaden.

Sameiet Bjørnerabben 43 – generelle opplysninger/husordensregler

Garasjeport/-åpner

Garasjeporten kan åpnes på tre måter:

1. Med fjernkontroll:
   Alle leiligheter har fått utdelt en fjernkontroll hver.

2. Med kode:
   Koden til garasjeåpneren er ”1494”.

3. Med nødnøkkel:
   Alle leilighetene har fått utdelt en nødnøkkel. Ved bruk av denne blir garasjeporten løst fra åpneren slik at garasjeporten kan dras opp for hånd. Nødnøkkelen brukes ved å sette nøkkelen i nøkkelhullet i porten, vri om og dra ut hele låsesylinderen som henger i en snor, og dra i snora mens porten løftes.

Det står mye utstyr og verdisaker i garasjen. *Den som åpner porten har ansvar for at garasjeporten lukkes.*

Gjesteparkering

Sameiet har to korttids parkeringsplasser for gjester. Disse kan også benyttes til vask av egen bil, av-/pålessing med mer, men skal ikke benyttes til egen/egne biler regelmessig over lengre tid (over natten).

Parker slik at det er plass til to biler.

Felleskostnader

Felleskostnadene betales til konto 1607.57.63666 innen den 15. hver måned. Utgifter som dekkes av felleskostnadene er til drift, felles vedlikehold, etc.:

- Kommunale avgifter
- Forsikring
- Kabel-TV
- Strøm til utelys, garasje og varmekabler
- Vedlikehold av sameiets felles definerte bygningsmasse
- Utstyr til stell av fellesarealer
- Administrasjon

- Kompensasjon til styret

Større utgifter utover dette dekkes ved regning til hver leilighet.

Forsikring

Sameiet har en felles forsikring av hus, huseieransvar og glass samt styreforsikring. Dette er forsikret i IF med kundenummer SP 500606.1.5. Hvis en erstatningssak er aktuelt så kontakt styret.

Kabel-TV

Vi har for tiden fellesavtale med Get for " digital" kabel-TV med oppgradert grunnpakke.

Hvis noen ønsker digital kabel-TV eller utvidet kanalpakke kan man kontakte Get for individuell tilleggsavtale.

Strøm

Alle leilighetene har hovedsikringer i garasjen. Sameiets felles strømkurser for lys og varmekabler er i det samme sikringsskapet.

Sameiets felles strømregning dekker utelys (unntatt over leilighetenes inngangsdør), lys og strøm i garasje og varmekabler.

Flagg

Vi har et flagg i sameiet som kan brukes på flaggdager, bursdager og liknende. Flagget står ved felleshyllen i garasjen og settes i festet over garasjeporten (festet nås lettest ovenfra).

Den som setter opp flagget har ansvar for å ta det ned ifølge flaggreglene.

Søppel/avfall/hageavfall

Vanlig søppel (husholdningsavfall) og papir kastes i søppelkassene på snuplassen i enden av Bjørnerabben.

Container for hageavfall og vanlig avfall administreres av vellet. Se nevnte punkt.

Dugnad

Normalt vedlikehold og stell av felles bygningsmasse, utearealer og utstyr utføres løpende og på dugnad av sameierne. Alle leiligheter skal stille med en person til dugnaden. De som ikke har mulighet til å stille på dugnad eller av grunner ikke har anledning til å utføre tildelte oppgaver skal betale avtalt beløp til sameiet.

Vellet

Sameiet er medlem av Bankbyggenes Vel. Medlemsavgiften dekkes gjennom fellesutgiftene. Informasjon i fra Vellet sendes vår mailadresse og styret videreformidler denne til sameierne.

Vellet bestiller container for kasting av diverse avfall to ganger i året. Vår og høst. Det blir gitt beskjed om hvilke datoer den kommer og normalt står containeren på 'Melkeplassen'.

Vellet har også to partytelt på 3x6 meter som lånes ut gratis.

Vellet har dugnad vår og høst ifm containerutplassering.

Felles verktøy

Sameiet har en del felles verktøy og utstyr som står ved felleshyllen i garasjen. Dette settes tilbake etter bruk. Ødelagt og defekte verktøy og utstyr meldes i fra til Styret. Tomme malingspann og liknende leveres avfallsstasjon (den nærmeste er hos Shell i Bærumsveien).

Snømåking

Vi har for vinter/vår inngått avtale med et firma som skal måke nedkjørsel og gangstien samt deler av plattingen over garasjen til de som bor der. Ellers må vi strø sand(finnes i garasjen) og fjerne is selv.

Tunge kjøretøy

Nedkjøring og platting er ikke dimensjonert for tunge kjøretøyer utover varebiler, mens lastebiler eller andre tunge kjøretøyer vil slite på fundamentet.

Årsmøte (sameiemøte)

Årsmøtet holdes innen utgangen av april hvert år. Styret sender ut innkalling og saksliste ihht vedtektene. Saker kan meldes inn til styret.

Det kan også kalles inn til ekstraordinært sameiemøte ved behov.

Styret

Styret i sameiet velges for ett år om gangen under årsmøtet.

Fremleie

Salg og bortleie utover 12 måneder må meldes til styret.

Ytre vedlikehold som skal følges opp og utføres av den enkelte sameier

Det påligger et ansvar på den enkelte sameier å følge opp og utføre ytre vedlikehold på egen enhet. I tabellen nedenfor er en oversikt over hver sameiers ansvar som gjelder fra 1. juni 2009.

Hvis det er spørsmål rundt tilstanden eller behov for utstyr, verktøy, håndverkere eller annen assistanse, kontakt styret.

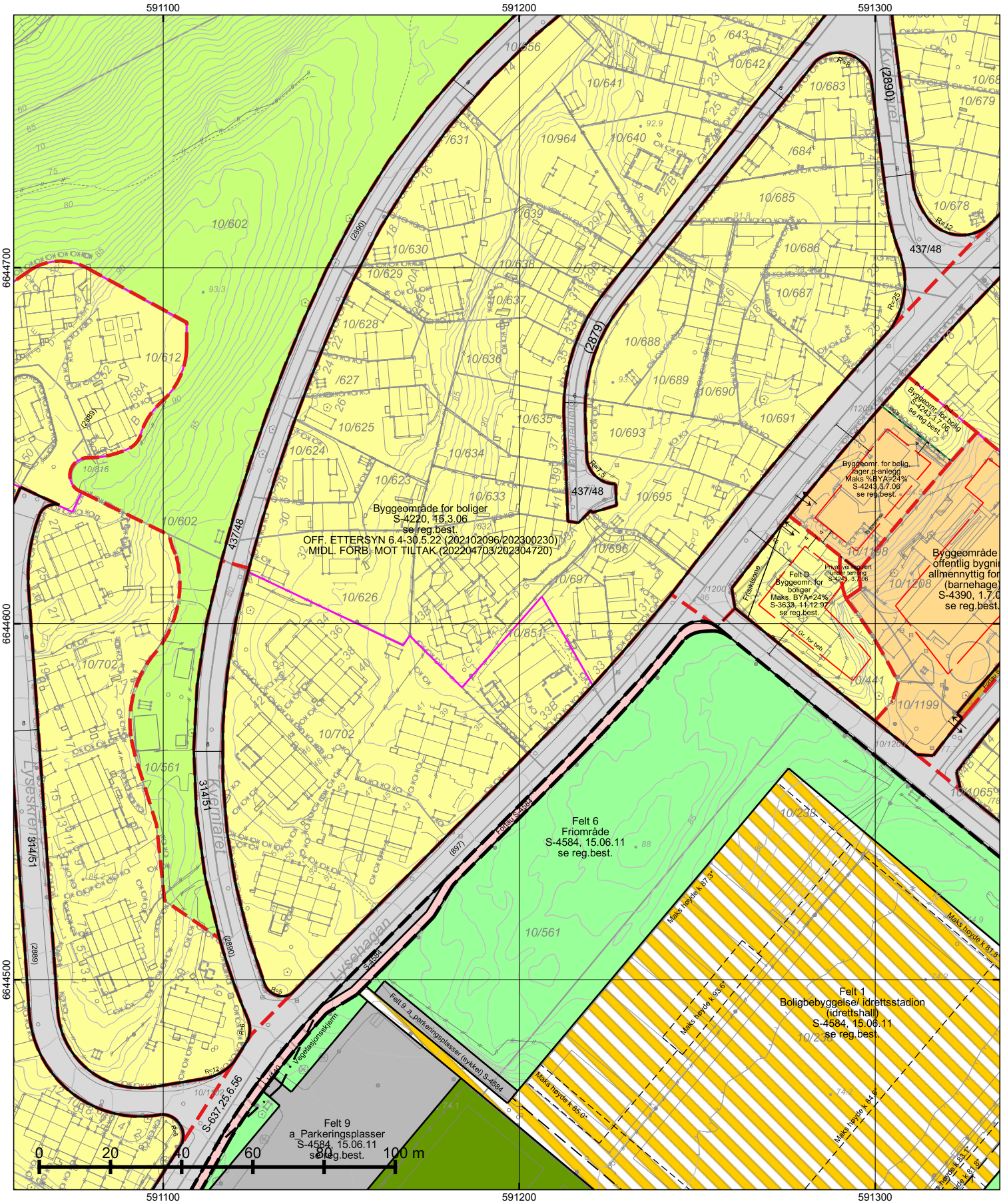
Med ” yttervegger til egen leilighet” nedenfor menes alle yttervegger som er i samme høyde som leiligheten. Med ”eget tak” menes alt yttertak umiddelbart over leiligheten.

Vinduer til egen leilighet	Kontrollere tilstand på materialer og maling årlig, og males hvert 5 år. Melde fra til styret hvis det kreves reparasjoner.
Dører til egen leilighet	Kontrollere tilstand på materialer og maling årlig, og male ved behov. Melde fra til styret hvis det kreves reparasjoner.
Yttervegger til egen leilighet	Kontrollere tilstand på materialer og maling årlig, og melde fra til styret hvis det kreves vedlikehold eller reparasjoner. Vaske vegger årlig med husvask. Males hvert 5 år.
Terrassedekke	Kontrollere tilstand årlig. Melde fra til styret hvis det kreves reparasjoner.
Avløp fra terrasse	Holde avløpet åpent til enhver tid, også vinterstid.
Takrenner fra eget tak	Kontrollere tilstand årlig, og rense avløp ved behov. Melde fra til styret hvis det kreves reparasjoner.
Eget tilbygg	Vedrørende tilbygg som ikke er innlemmet i sameiets bygningsmasse ref. vedtekter, tillegg §7 Vedlikehold, godkjent av sameiemøtet i april 2009 må den enkelte selv påse og etterfølge vedlikehold.
Vannskier på eget tak	Kontrollere tilstand på materialer og maling årlig, og male ved behov. Melde fra til styret hvis det kreves reparasjoner.
Grunnmur rundt egen leilighet Trapper	Kontrollere tilstand årlig, og male ved behov. Melde fra til styret hvis det kreves reparasjoner. Vaskes og oljes årlig.

Styret Bjørnerabben 43

Oslo, 2009-09-07

FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

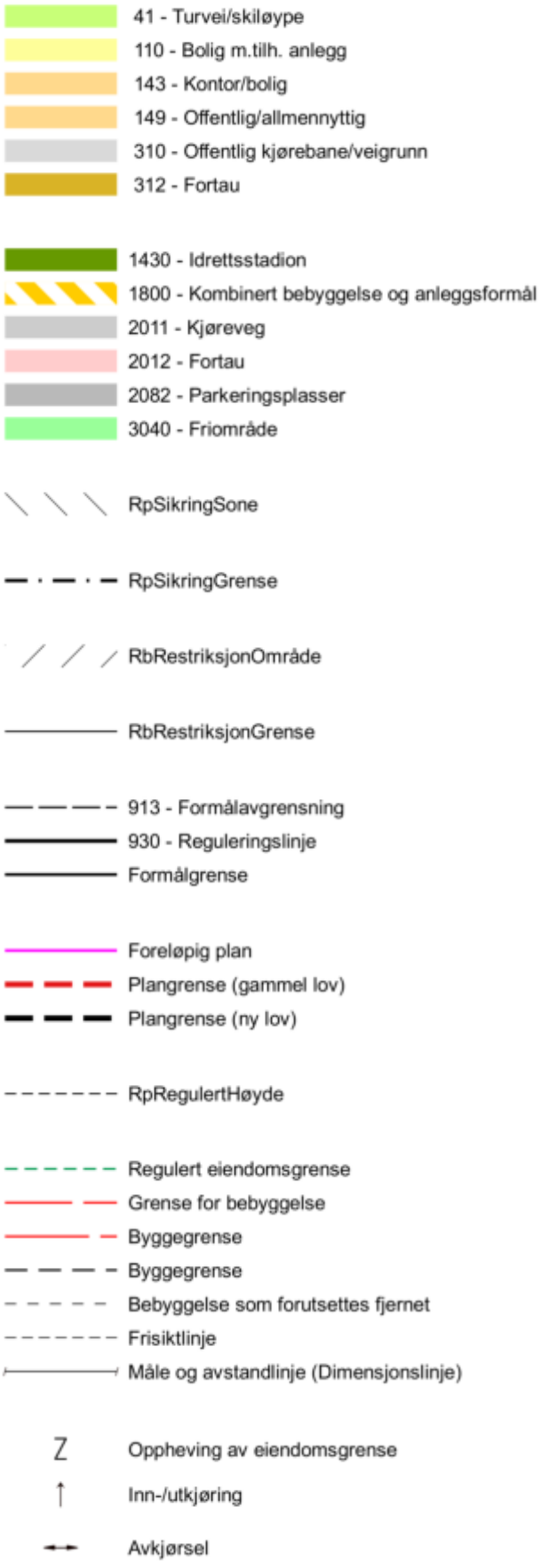
PlottID/Best.nr: 327091/ 86505572
Adresse: BJØRNERABBEN 43A
Gnr/Bnr: 10/632

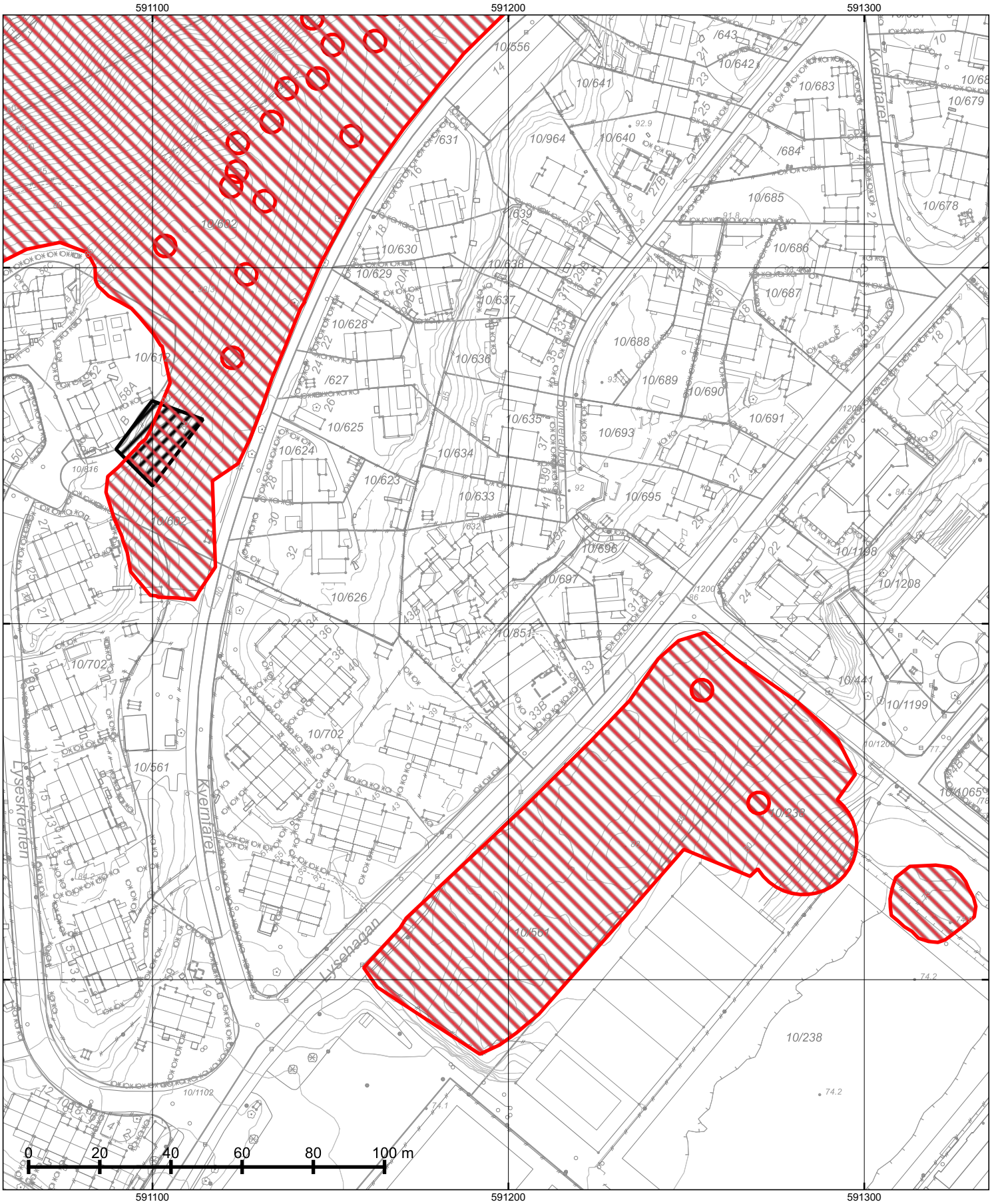
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

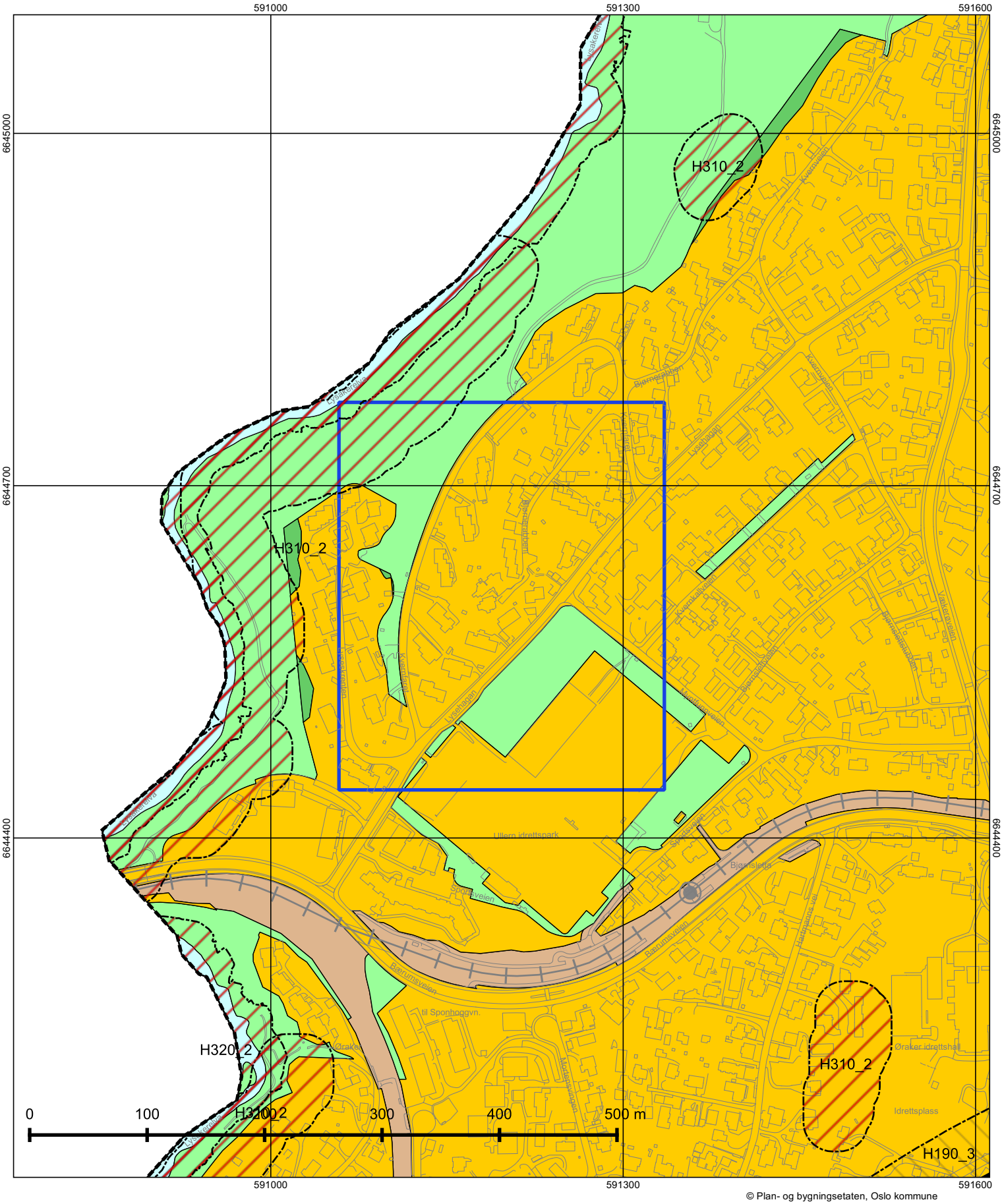
Naturmangfold

– 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: 327091/ 86505572
Adresse: BJØRNERABBEN 43A
Gnr/Bnr: 10/632

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327091/86505572
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

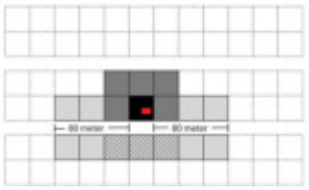
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

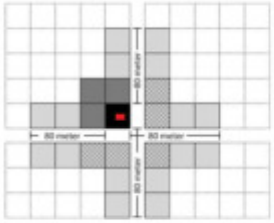
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

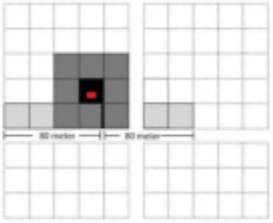
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



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



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

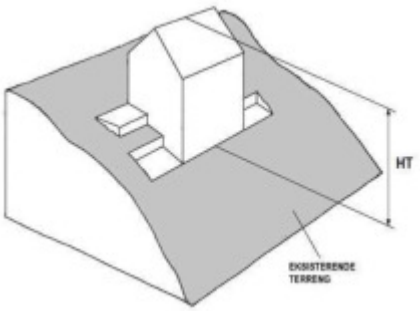
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

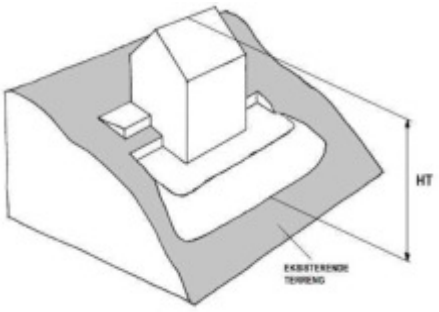
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

FERDIGATTEST OG TEGNING

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 1689/1952
distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 29/4 1952 anmeldte byggearbeid
nemlig: våningshus
På matr.nr.
Gr.nr. 10 br.nr. 632/633/634/635
Tomt nr. 37/39/41/43 vei nr. Bjørnrabben
Eier: Den Norske Creditbanks Bygge- og Boliglag. Kirkegt. 21.
Anmelder: Arkitektene Bernt Heiberg og Ola Mørk Sandvik, Kirkegt. 15.
Ansvarshavende: Tømmermester Harry Nilsen, Bankplassen 1.

Arbeidet er approbert den 20/6.1952 utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning den 25/11.54 ble det ikke funnet noe lovstridig.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes anmeldelse og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelig approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:
Veivesenet 20/12 1954 vann- og kloakkvesenet 13/6 1955
Feiervesenet 24/2 1954 [redacted]
[redacted]

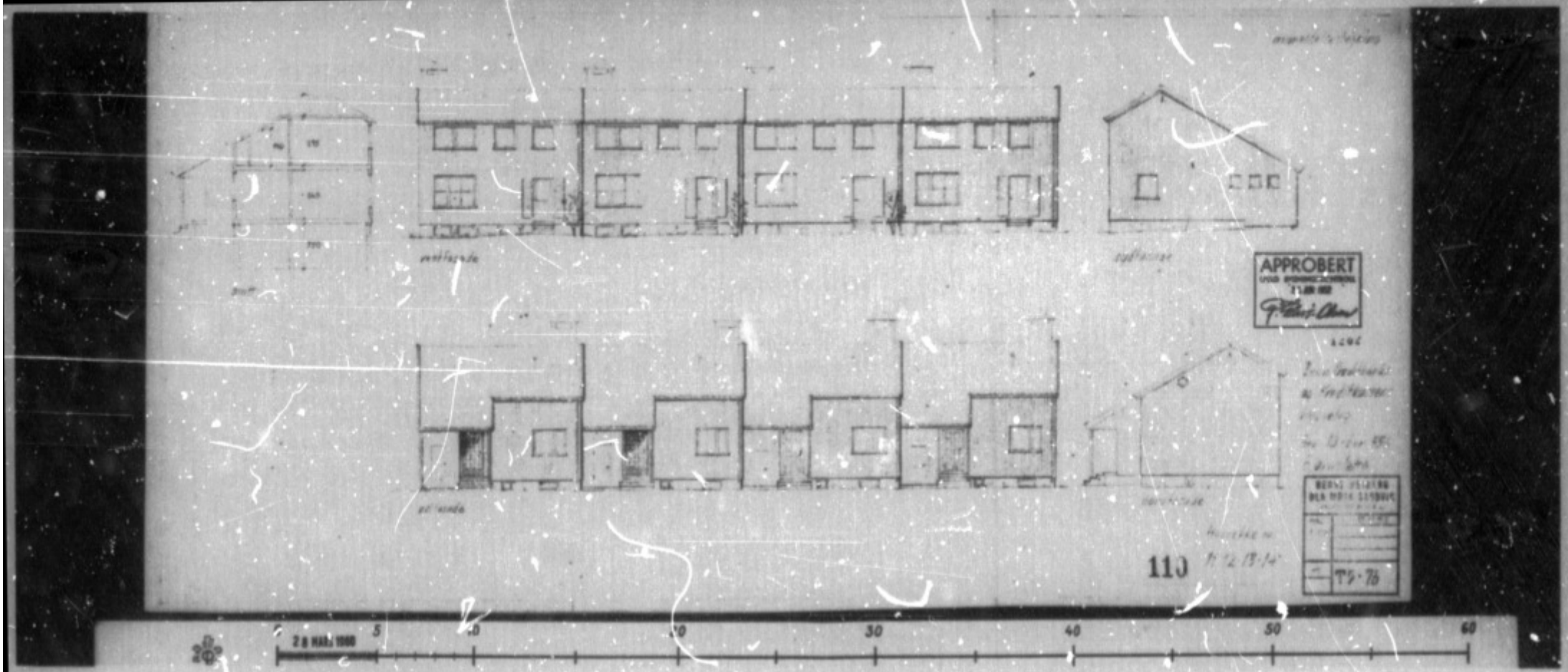
Oslo, bygningskontrollen den 27. juni 1955.

A. Gjerstad

BYGNINGSINSPEKTØR i Vestre distrikt, Akeravd.

Pluss A. 33. 1000. 10-54. J. & N.

APPROBERT
111
T5 69



NEDFOTOGRAFERT- 19 K

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0035 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3677928/25749229
Bestilling: C3 2025-02-14 (5) 127

Dato
14.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4259	105	29.3.1954	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	632	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. 1954/4259/105
Uthentet 2025-02-14 10:23

Gebyrfri
Stempelmrk. Kr. 30,- av 1954
Kassert den 29/3 54

I Gn 4259 29/3 54

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier og skjöteinnehaver av:

Björnerabben	nr.	29	- g. og b	nr.	1o/639
"	"	31	- " "	"	1o/638
"	"	33	- " "	"	1o/637
"	"	35	- " "	"	1o/636
"	"	37	- " "	"	1o/635
"	"	39	- " "	"	1o/634
"	"	41	- " "	"	1o/633
"	"	43	- " "	"	1o/632
Lyseheigan	"	31	- " "	"	1o/696

erklærer herved at Oslo kommune får en stetsevarende rett til u uten erstatning for grunn og ulemper å ha liggende den i sin tid av Den norske Creditbanks Bygge- og Boliglag (KREBO) anlagte vann- og kloakkledning over min eiendom, samt rett til uten erstatning for eventuelle skader og ulemper å foreta nödvendig inspeksjon og vedlikehold av ledningene.

Jeg forplikter meg og eventulle senere eiere til ikke å bygge over ledningene eller foreta andre arbeider som kan skade ledningene, utsette dem for frost eller gjöre dem vanskelig tilgjengelig. Oppfylling eller nedplanering av terrenget over eller nær ledningene må ikke foretas uten skriftlig samtykke fra Oslo vann-og kloakkvesen.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på min eiendom og kan ikke avlyses uten etter skriftlig tillatelse fra Oslo Kommune.

Oslo, den 17.2.1954.

Eier:
Den norske Creditbanks
Bygge- og Boliglag
R. Jüelsrud. A.Kjersem
(sign)

Kreditkassens funksjonærers
Bygge- og Boliglag
F. Knudsen. M.Tomter
(sign)

Skjöteinnehaver:
Den norske Creditbank
Hans Fr. Nielsen (sign)
Fr.Moe(sign

Christiania Bank og Kreditkasse
Eilif Due (sign)
O.Brink (sign

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0035 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3677929/25749234
Bestilling: C3 2025-02-14 (5) 132

Dato
14.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14573	105	10.11.1954	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	632	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. 1954/14573/105
Uthentet 2025-02-14 10:33

13 NOV 1954 145 X3

S K J Ø T E.

Stempelmrk. Kr. 160.—
Kassert den 10/11 54 av Lyth

Undertegnede, Den norske Creditbank, Oslo, og Christiania Bank og Kreditkasse, Oslo, skjöter og overdrar herved til:

Ragnar Juelsrud

et tomteareal beliggende i Övre Ullern, Oslo, gnr. 10 bnr. 632.

Kjöpesummen kr. 10.000.- er avgjort på omforent måte.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, men forövrig med de rettigheter og heftelser hvormed den har tilhört selgerne.

Huset på eiendommen utgjör en del av en rekkehusbebyggelse, og eierne av de andre husene i den rekken skal ha rett til å före telefonledninger gjennom huset fram til sine hus, og til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Oslo, den 25.oktober 1954.

Den norske Creditbank
Hans Fr. Nielsen

Christiania Bank og Kreditkasse
Eilif Due.

F. Moe
E.O.Klingenberg

H. Brinck

Vi/jeg bekrefter herved at ovennevnte banksjef Eilif Due har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Oslo, den 25.oktober 1954.

Jack Frost

overrettssakförer.

Jeg bekrefter herved at ovennevnte banksjef Hans Fr. Nielsen har underskrevet dokumentet i mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Oslo, den 25.oktober 1954.

F. Moe.
Advokat.

I henhold til Finansdepartementets brev av 4. oktober 1954 skal nærværende skjøte stemples på grunnlag av ialt kr. 16.000,-- i anledning vei, vann og kloakk, utgifter i tillegg til tomteprisen.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0035 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3677934/25749259
Bestilling: C3 2025-02-14 (5) 125

Dato
14.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
45586	105	30.7.1990	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	633	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 45586 Tinglyst: 30.07.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
30. JULI 90 045586
BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G.

Eier av gnr.10, bnr. 633 erklærer herved at eier av gnr.10 bnr.632 har veirett over deler av gnr.10, bnr.633. Den delen av eiendommen hvor veiretten gjelder er merket med gult, på vedlagte kartskisse.

Det forutsettes at den nye veitrase ikke skal gå innenfor den nåværende portstolpe. Det vil si 5.1 meter fra husveggen langs delelinjen mellom eiendom gnr.10, bnr.632 og gnr.10 bnr.633.

Eier av gnr.10 bnr.632 påtar seg ansvaret med å flytte hekk, til tomtegrense.

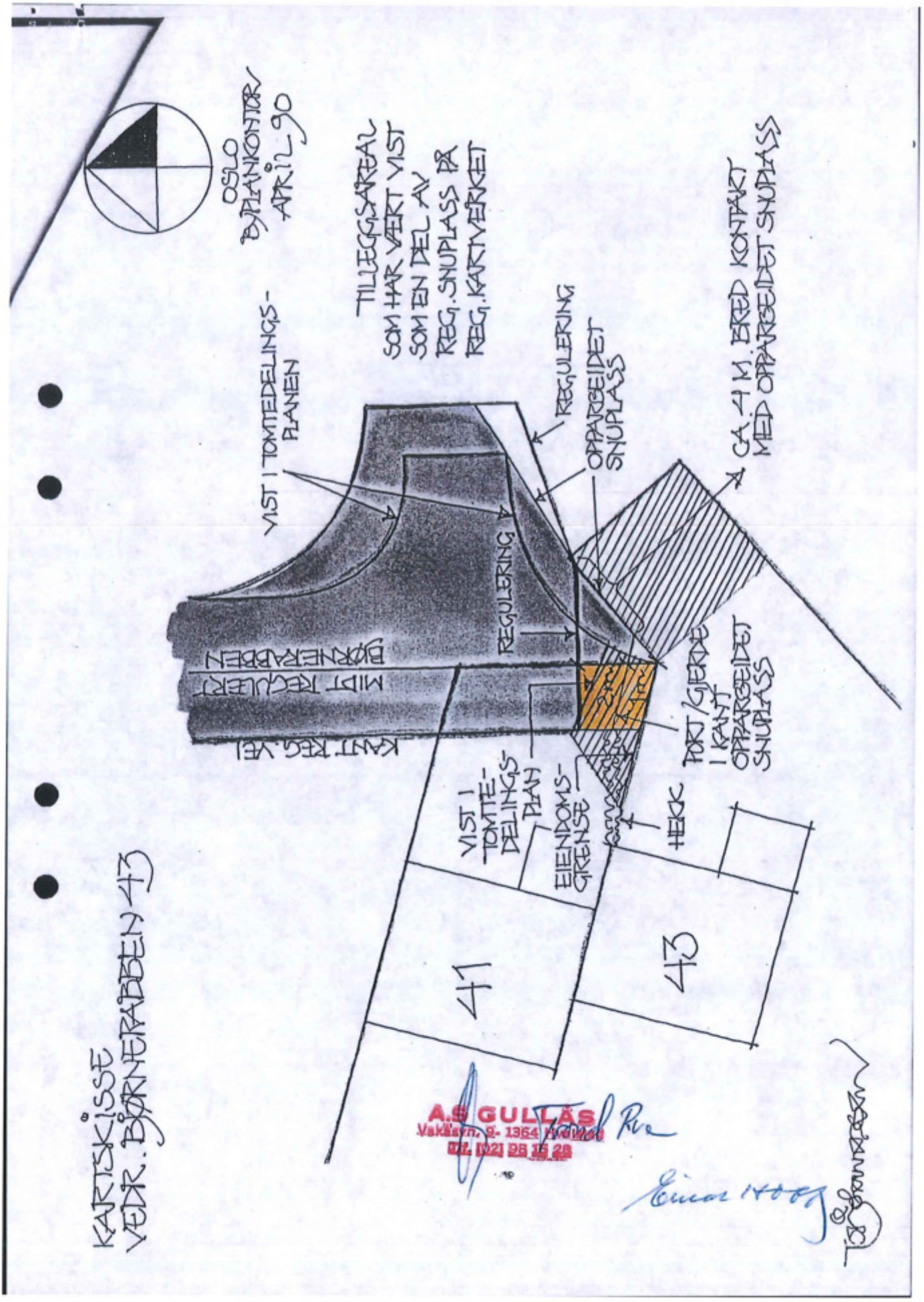
Denne avtalen tinglyses på begge eiendommer.

Oslo 15.6.90

A.S GULLÅS
Vakåsvn. 9- 1354 Hvalstad
Tlf. [02] 89 [illegible]

.....
gnr.10 bnr.632
INGE SØRUM, TROND RUE

.....
gnr.10 bnr.633


KARTSKISSE
VEDR. BØRNEHAGEN 43
OSLO BYPLANKONTOR APRIL 90
VIST I TOMTEDELINGS-PLANEN
TILLEGGSAREAL SOM HAR VÆRT VIST SOM EN DEL AV REG. SNUPLASS PÅ REG. KARTVERKET
REGULERING
OPPARBEIDET SNUPLASS
CA. 4 M. BRED KONTAKT MED OPPARBEIDET SNUPLASS
MIDT REGULERT BØRNEHAGEAREAL
REGULERING
KANT REG. VEI
PORT/GJERDE I KANT OPPARBEIDET SNUPLASS
VIST I TOMTE-DELINGS-PLAN
EIENDOMS-GRENSE
HEKK
41
43
A.S GULLÅS
Vaklavn. 9- 1364 Hvalstad
Tlf. (02) 98 15 28

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0035 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3677935/25749264
Bestilling: C3 2025-02-14 (5) 136

Dato
14.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
45587	105	30.7.1990	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	695	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 45587 Tinglyst 30.07.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
30. JULI 90 045587
BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G.

Eier av gnr. 10 bnr. 695 erklærer herved at eier av gnr. 10 bnr. 632 har veirett over deler av gnr. 10 bnr. 695 . Den delen av eiendommen hvor veiretten gjelder er merket med rødt , på vedlagte kartskisse.

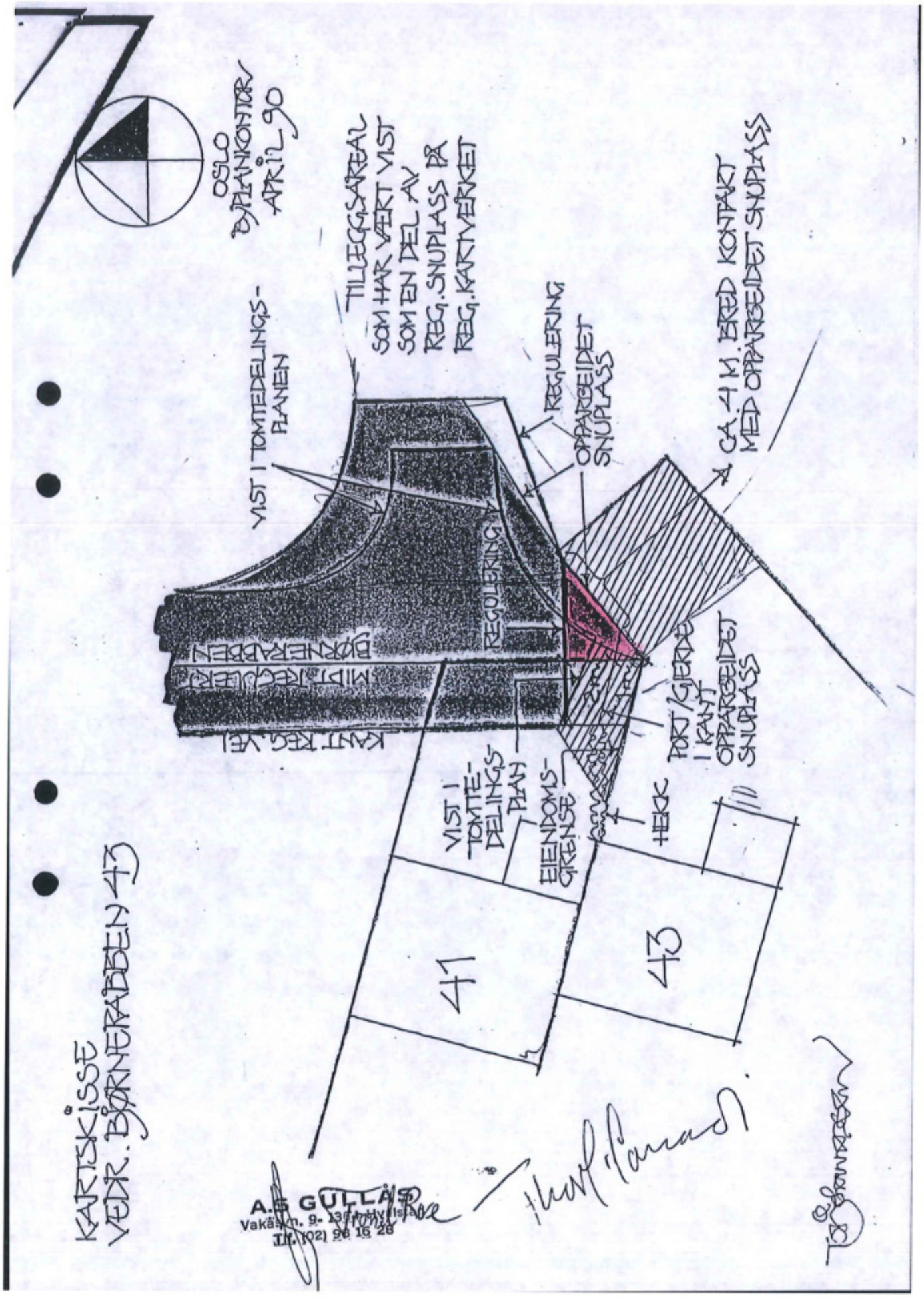
Denne avtalen tinglyses på begge eiendommer.

Oslo 15.6.90

A.S GULLÅS
Vakåsvn. 9- 1364 Hvalstad
Tlf. (02) 98 16 28

gnr. 10 bnr. 632
TORMOD VIKE, INGE SØRUM

gnr. 10 bnr. 695


KARTSKISSE
VEDR. BJØRNERABBEN 43
OSLO BYPLANKONTOR APRIL 90
VIST I TOMTEDELINGS-PLANEN
TILLEGGSAREAL SOM HAR VÆRT VIST SOM EN DEL AV REG. SNUPLASS PÅ REG. KARTVERKET
REGULERING OPPARBEIDET SNUPLASS
CA. 4 M. BRED KONTAKT MED OPPARBEIDET SNUPLASS
REGULERING
MIDT REG. VEI
BJØRNERABBEN
PORT I GJERDE I KANT OPPARBEIDET SNUPLASS
VIST I TOMTE-DELINGS-PLAN
EIENDOMS-GRENSE
HEKK
41
43
A.S GULLÅS
Vakåsvn. 9 - 1361 Hvalstad
Tlf. (02) 96 16 28

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0035 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3677932/25749249
Bestilling: C3 2025-02-14 (5) 123

Dato
14.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21899	105	28.4.1992	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	632	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til:

A.S Gullås
Vakåsveien 9
1364 HVALSTAD

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	10	632	

DAGBOKFØRT
28 APR. 92 021899
BYSKRIVEREN I OSLO

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
93 45 84 5 11	A.S Gullås	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	150/836	11			21			31			41			51		
2	B	87/836	12			22			32			42			52		
3	B	87/836	13			23			33			43			53		
4	B	86/836	14			24			34			44			54		
5	B	93/836	15			25			35			45			55		
6	B	88/836	16			26			36			46			56		
7	B	56/836	17			27			37			47			57		
8	B	95/836	18			28			38			48			58		
9	B	94/836	19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 836 = nevner: 836

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 21899 Tinglyst: 28.04.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[x] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

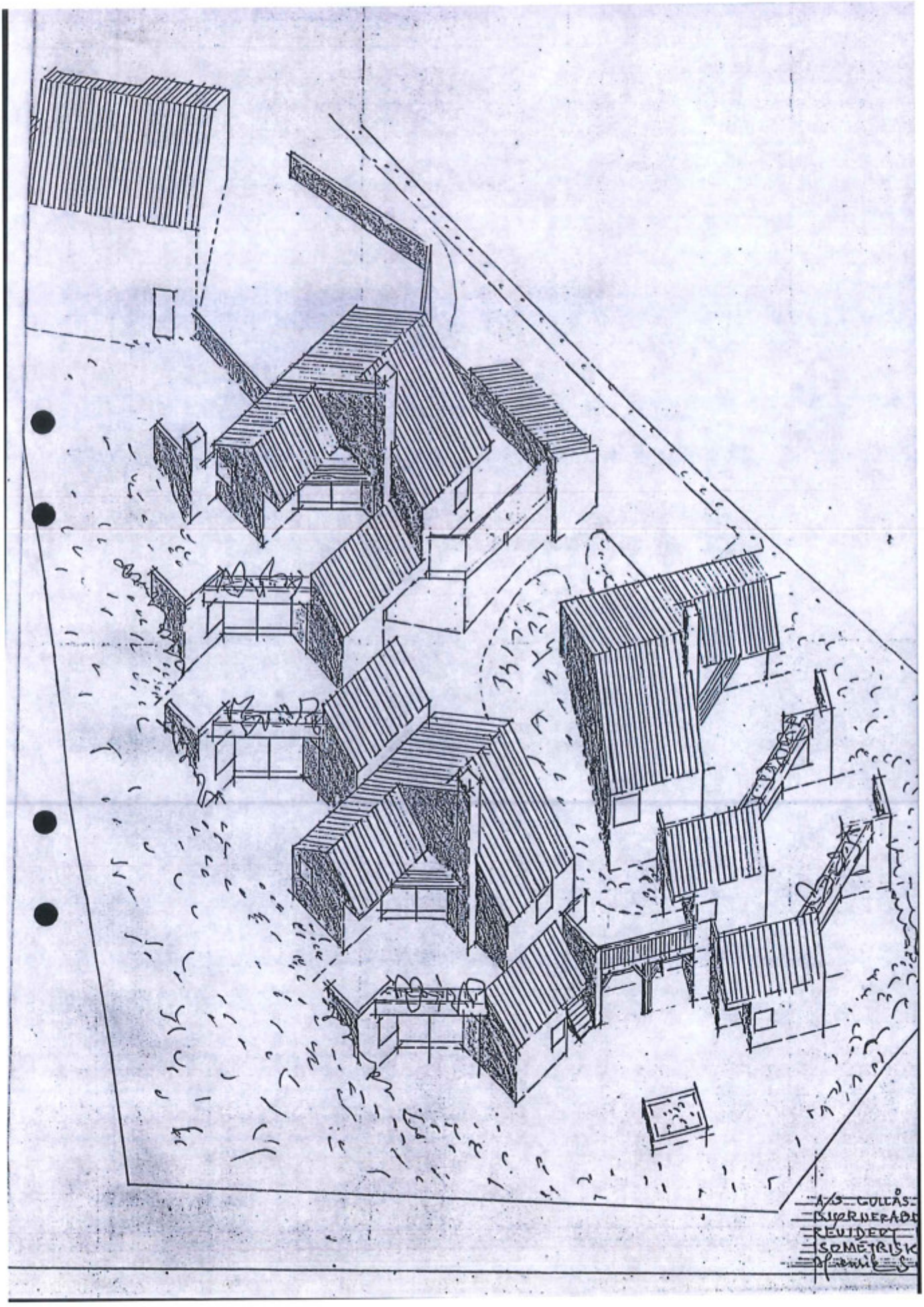
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 12.8.91	A.S GULLÅS Vakåsvn. 9 1364 Hvalstad Tlf. (02) 98 16 28 Trond Rue

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


A/S GULÅS
REVIDERT
ISOMETRISK

SITUASJONSKART

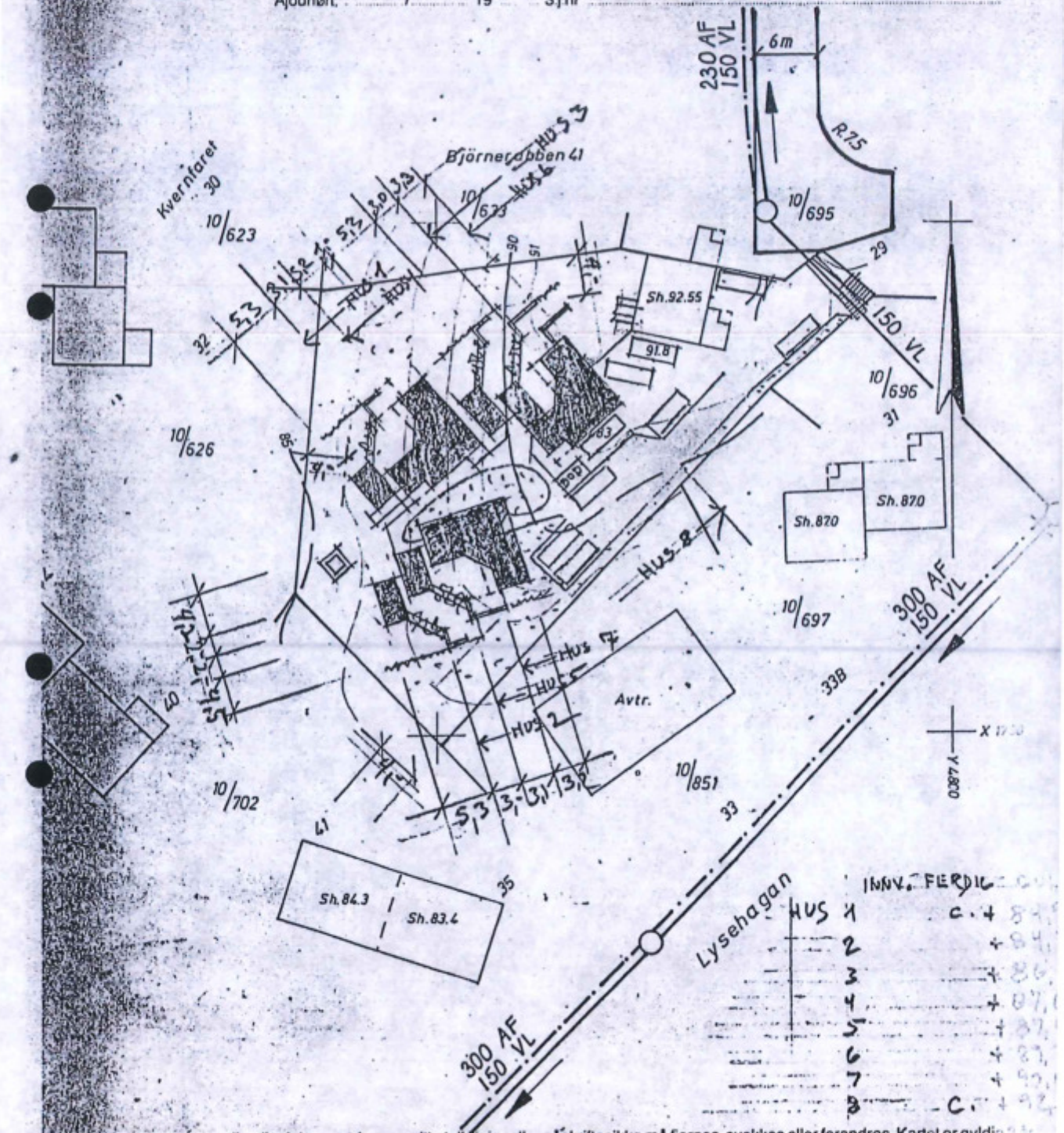
M 1:500, Ekvidistanse 1 m

REGISTRERNR Gnr. 10 bnr.632 AV BNR 556 AREAL 1531.0m²

ADRESSE Björnerabben 43 KARTBLAD NVG 3 1

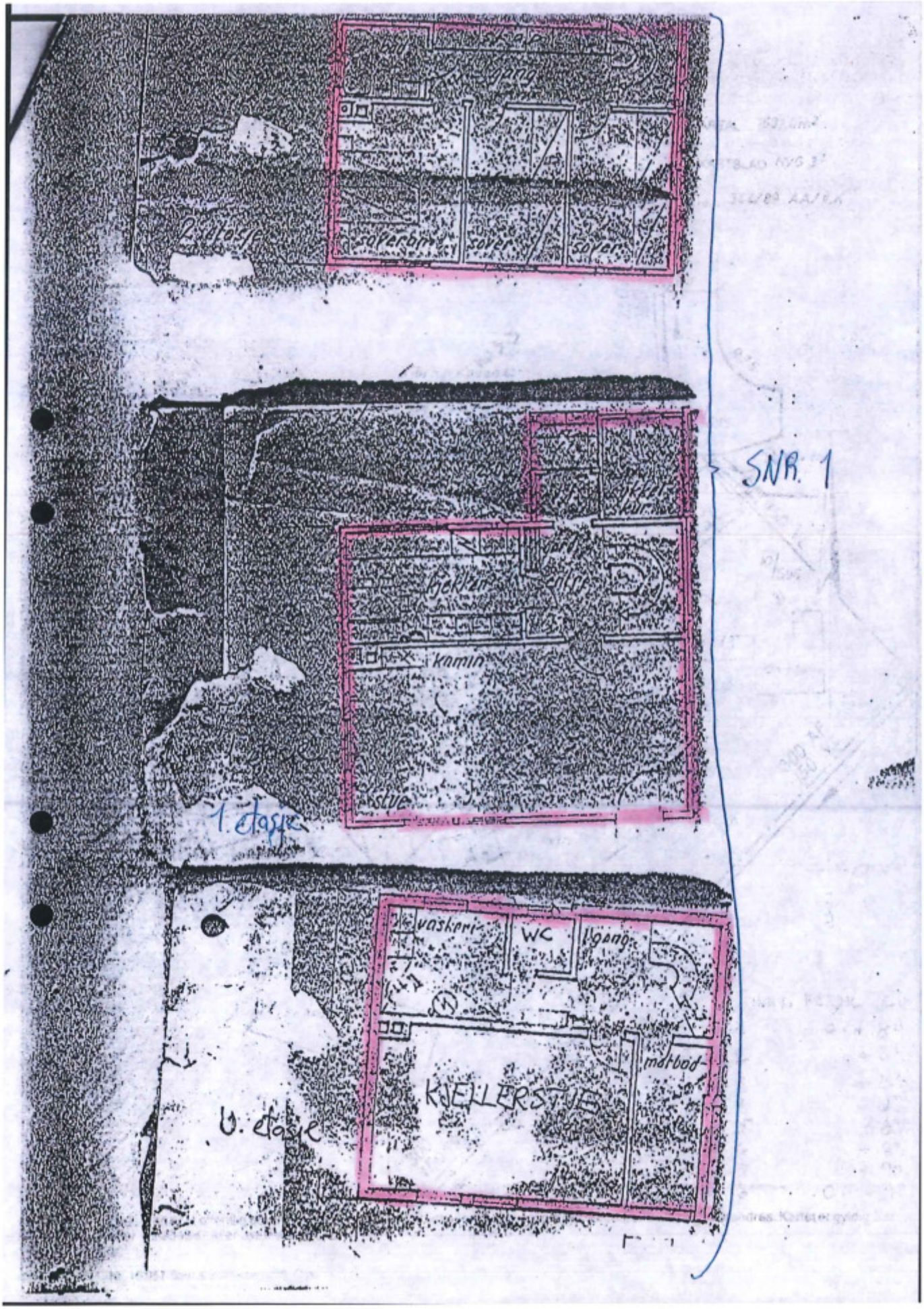
Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 2 / 10 19 89 S.j.nr 344/89 AA/ILK

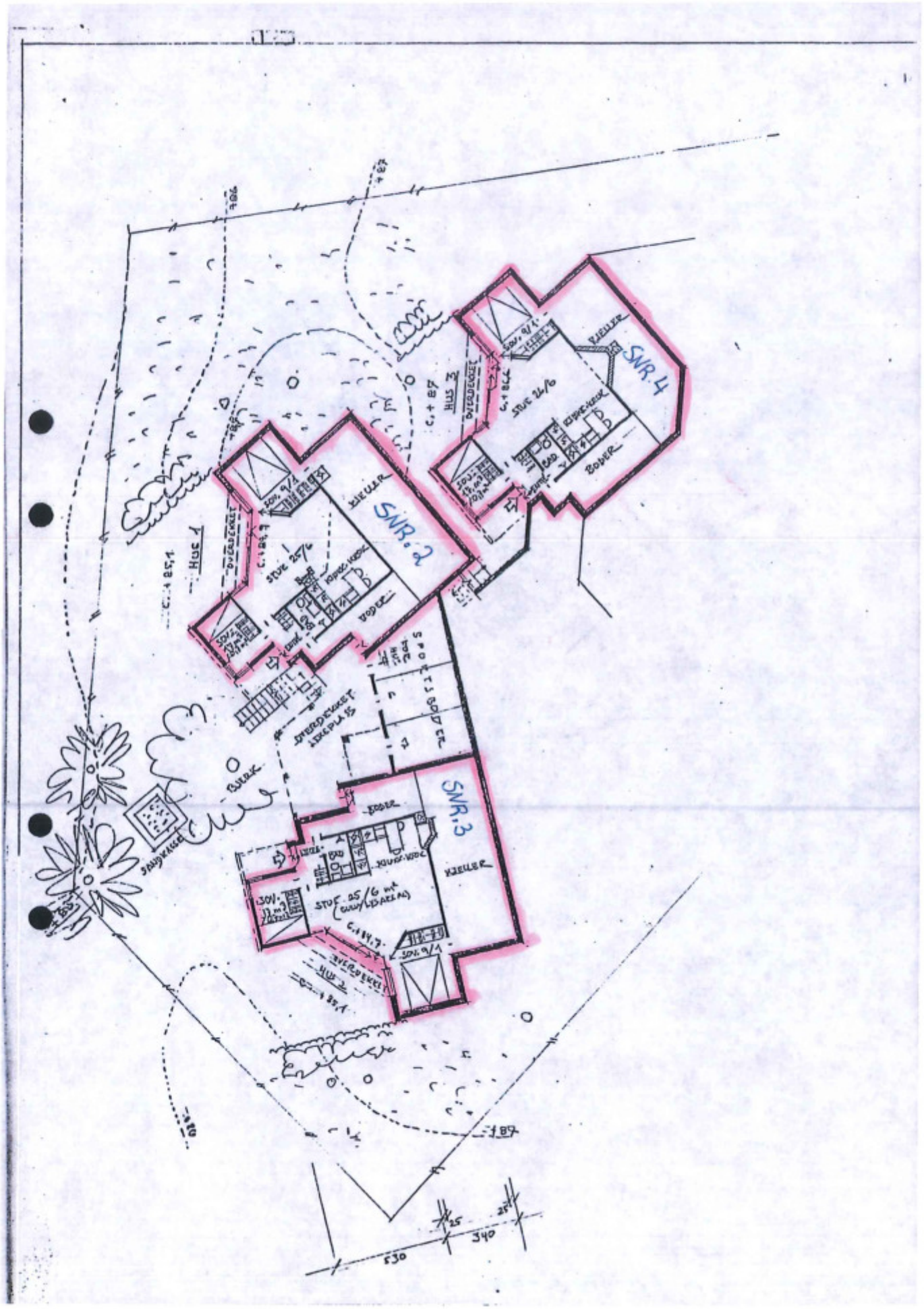
Ajourført / 19 S.j.nr

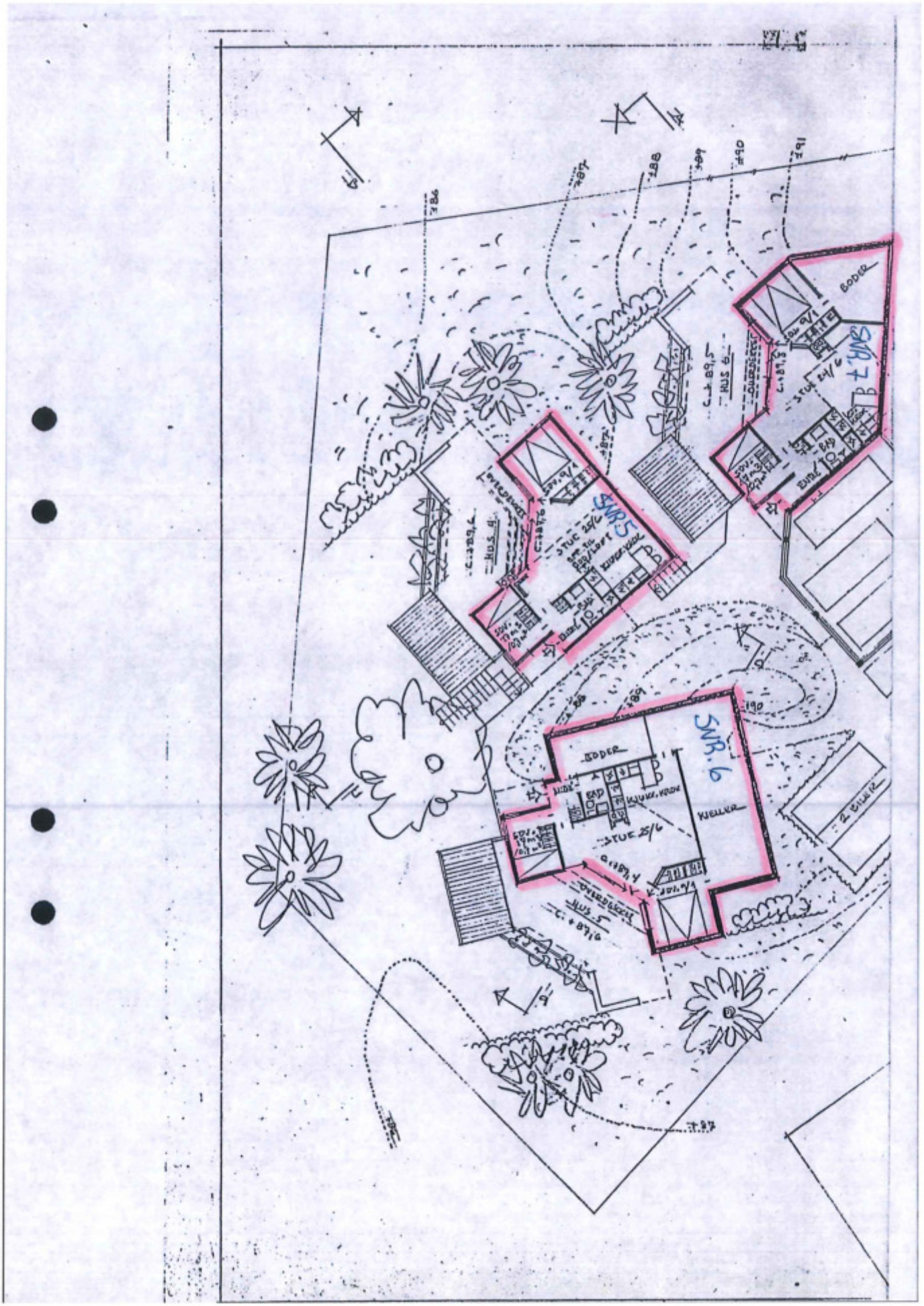


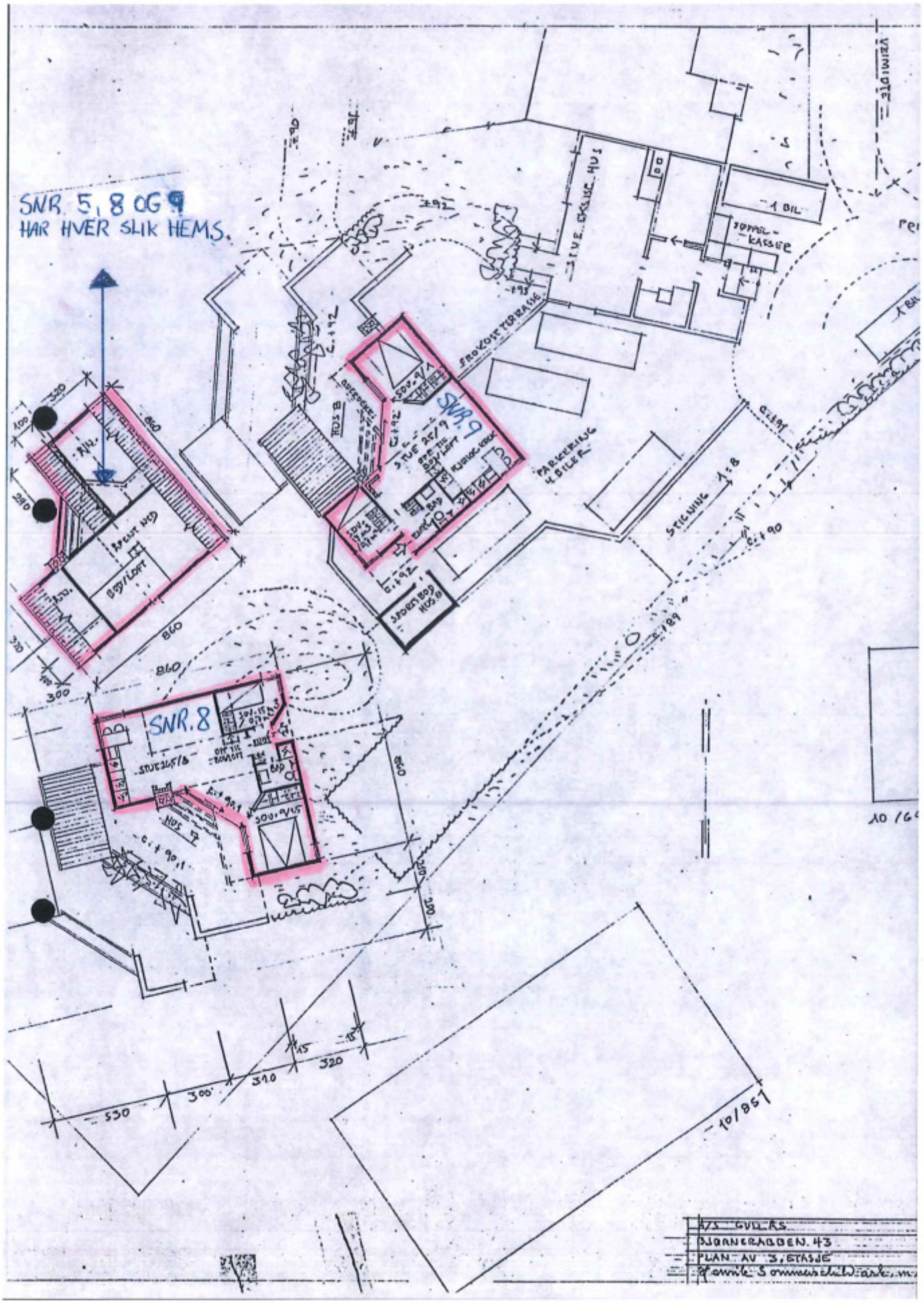
Dette kart er et offentlig dokument, hvor angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig etter utstedelse- eller ajourføringsdato.

Nr. 16.957 Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87


2. etasje
soverom
sover
sover
SNR. 1
kjøkken
kamin
stue
1. etasje
vaskeri
WC
gang
matbod
KJELLERSTUE
U. etasje


SNR. 2
SNR. 3
SNR. 4
HUS 1
HUS 2
HUS 3
STUE 25/6
STUE 24/0
STUE 25/6 (inkl. UTEPLASS)
KJELLER
BODER
OVERDEKKET INNKJØRSEL
STAFFASJE
GARASJE
SPORT BODER
530
340
25
25


SVR 5
SVR 6
KELLER
BODER
STUE 25/6
STUE 24/6
HUS 4
HUS 5
HUS 6


SNR. 5, 8 OG 9
HAR HVER SLIK HEMS.
SNR.9
SNR.8
1 BIL
PARKERING 4 BILER
STIGNING 1:8
BOD/LIGHT
STUE 25/8
STUE 25/9
10/85
10/64
S/S GULAS
BJØRNEBÅDEN 43
PLAN AV 3. ETASJE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0035 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3677933/25749254
Bestilling: C3 2025-02-14 (5) 133

Dato
14.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
53633	105	29.9.1995	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	632	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

Returneres til:

NOR Bolig AS
Sognsveien 70
0855 OSLO

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	10	632	

TINGLYST
29 SEP 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 53633

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
93 45 84 5 11	AS Gullås snr. 2-9	
	Jan Kristian Løbergsli snr. 1	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	150	11			21			31			41			51		
2	B	78	12			22			32			42			52		
3	B	77	13			23			33			43			53		
4	B	78	14			24			34			44			54		
5	B	54	15			25			35			45			55		
6	B	79	16			26			36			46			56		
7	B	57	17			27			37			47			57		
8	B	58	18			28			38			48			58		
9	B	54	19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 685 = nevner: 685

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Begjæringen gjelder reseksjonering av eiendommens eierbrøk, grunnet tidligere feil grunnlag for beregning av areal/eierbrøk. De enkelte seksjoners grenser er uendret.

Doknr: 53633 Tinglyst: 29.09.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av samlebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, den	AS Gullås Inger Elin Løbergsli Jan Kristian Løbergsli ~~Iflg. fullmakt~~

INGE SØRUM
JAN K. LØBERGSLI
TORMOD VIKE

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Tillegg til dkv 53633

BNP KJØBMANDSBANKEN
BANQUE NATIONALE DE PARIS NORGE A/S

Banco Eiendomsmegling AS
Boks 7115 Majorstuen

0307 OSLO

Oslo, 25.09.95

Vedr. VÅR PANTOBLIGASJON STOR KR 880.000,- TGL. 19.10.92 I
GNR. 10 BNR. 632 SNR. 1 I OSLO, DEBITOR:

Vi viser til Deres brev av 19.ds. vedrørende reseksjonering av ovennevnte eiendom.

Vi kan meddele at vi samtykker i reseksjoneringen som kun gjelder eiendommens eiebrøk og ikke berører ovennevnte seksjon.

Med vennlig hilsen
p.p. BANQUE NATIONALE DE PARIS NORGE A/S

Roger Schøyen
viseadm.direktør

Elin Nilssen
kontorsjef

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0035 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3677931/25749244
Bestilling: C3 2025-02-14 (5) 128

Dato
14.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8573	105	16.2.1996	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	632	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

TINGLYST
16 FEB 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 8573

MOTTATT:
27 NOV. 1995
Advokatene
SANDER & TRUVEN

Gnr 10, bnr 632

Erklæring

Undertegnede erklærer herved at terassevegg mellom Bjørnerabben 43, seksjon 1 og Bjørnerabben 43, seksjon 9 skal stå som idag.

Denne erklæring gjelder mellom partene og Deres senere rettsetterfølgere.

Denne erklaring tinglyses på Bjørnerabben 43, seksjon 1.

Oslo 23.11.1995

Jan Kristian Løbersli
Bjørnerabben 43, seksjon 1

fødselsnr

Ann-Sofie Stener
Bjørnerabben 43, seksjon 9

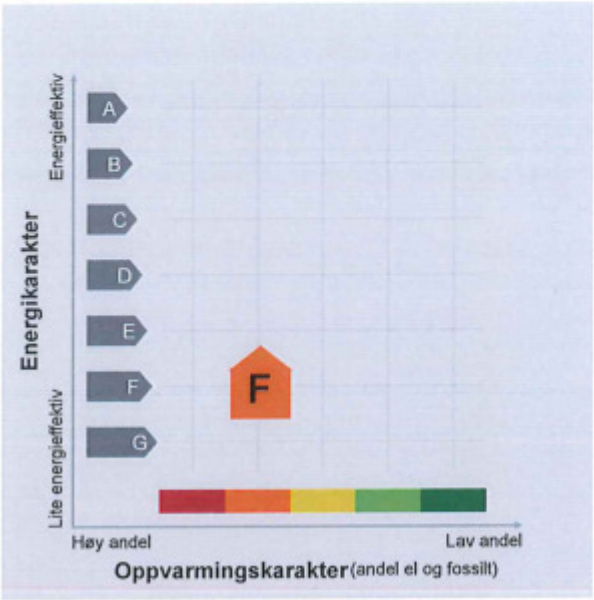
Rett kopi/avskrift bevitnes
Runar Hansen
Advokat

Doknr: 8573 Tinglyst: 16.02.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnerabben 43A
Postnummer	0383
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	632
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-80433
Dato	16.02.2025



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 20 533 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 533 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bjørnerabben 43 A
Gnr. 10 Bnr. 632 Snr. 1 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0035

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 65 30 00

E-post: erling.beck@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater