

KRYDDERHAGEN

Bøkkerveien 40B

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 10 500 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1916 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

277 090,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

10 777 090,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

6 765,- pr. mnd

ETASJE

4

FELLESFORMUE

38 749,-

BYGGEÅR

2019

BRA-I/BRA TOTAL

105/121 kvm

ENERGIKLASSE

C

Din megler



Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

+47 469 28 782

Som tidligere toppidrettsutøver har jeg utviklet en sterk arbeidsmoral og en dedikasjon som preger arbeidet mitt som eiendomsmegler. Jeg lever av fornøyde kunder, og derfor er det helt avgjørende for meg at hver prosess gjennomføres med kvalitet, presisjon og tett oppfølging – slik at de som bruker meg ønsker å anbefale meg videre.

Ingen boligsalg er like. Derfor skreddersyr jeg alltid løsninger tilpasset både boligen og situasjonen, for å sikre best mulig resultat hver eneste gang.

Jeg elsker å vinne. La oss vinne sammen.



Delikat endeleilighet fra 2019 m/ 3 sov og 2 bad | To solrike balkonger | Garasjeplass m/ lader | Vannbåren gulvvarme

Velkommen til Bøkkerveien 40B! Dette er en lys delikat endeleilighet fra 2019 beliggende i 4. etasje med heisadkomst.

Leiligheten ligger i det populære boligområdet Krydderhagen på Løren, med rolige, familievennlige omgivelser og bilfrie soner. Det er gangavstand til Løren og Hasle T-banestasjon, og Vinslottet er et naturlig samlingspunkt med butikker og serveringssteder. Dette er en ideell beliggenhet for deg som ønsker en urban livsstil med nærhet til både byliv og rekreasjon.

Kort fortalt:

To solrike balkonger, herav en er innglasset, totalt ca. 10m²

Tre soverom og to flislagte bad

Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon

Åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass

Gjennomgående høy og moderne standard

Garasjeplass med lader

Kjellerbod, ca. 6m²

































































































haslevangen.no

skan









RESERVERT BEBOER
D1-E

K085

RESERVERT
BEBOER
D1-24

EXIT

RESERVERT BEBOER
D1-24

RESERVERT BEBOER
D1-24

EP-24589





Plantegning



Bøkkerveien 40 B, 0579 OSLO

4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

BØKKERVEIEN 40B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 10 500 000

Omkostning kjøper

10 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

262 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

263 590 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

277 090 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

10 763 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

10 777 090 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

289 590 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

11 289 590 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 10 777 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 765,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 6 485,- per måned. Beløpet inkluderer diverse honorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, Energi/fyring og TV-anlegg/internett.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 5 116,-

- Fjernvarme (a-konto): kr 1 142,-

- Bredbånd: kr 227,-

I tillegg faktureres et mnd. beløp på kr 280,- for parkeringsplassen. Totalt utgjør felleskostnadene per mnd. kr. 6 765,-

Kostnader til fjernvarme (varme og varmtvann) er et a-konto beløp. Det er installert individuell måling, og de faktiske kostnadene avregnes mot innbetalt beløp en gang i året.

Eiendomsskatt

Kr 3 253,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelisterne til kommunen.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisterne.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Det er pr. 08.04.2026 ingen fellesgjeld registrert på boligen.

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er pr. 08.04.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning

Boligselskapet har ikke sikringsordning mot tap av felleskostnader. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Viken Fiber er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 38 749 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 433 482 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 9 733 927 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Krydderhagen, mellom Hasle og Løren som er et moderne og populært boområde med nærhet til det meste av service- og kollektivtilbud. Området kjennetegnes av grønne fellesarealer, hyggelige tun og en gjennomført, urban struktur.

Løren og Hasle har de senere årene gjennomgått en betydelig utvikling, og fremstår i dag som et attraktivt og familievennlig område med store, bilfrie soner, lekeplasser og gode aktivitetstilbud. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til byen.

Det er gangavstand til et bredt servicetilbud med dagligvarebutikker, treningssentre, serveringssteder, helsetjenester og øvrige fasiliteter. Vinslottet er et naturlig samlingspunkt i nærområdet, med et variert tilbud av butikker, serveringssteder og tjenester. Eksempelvis Jysk, Min hud, Kutt Frisør, STERK Helse, Kitch n, Normal, Spar og Synsam. Innen servering finnes blant annet 8 Fish Sushi, W. B. Samson og Hasle Linie Gastropub. Hasle Torg og Løren Torg tilbyr ytterligere handels- og servicetilbud. Økern er også i sterk utvikling, med blant annet Økern Portal som kombinerer arbeidsplasser, serveringstilbud og treningsfasiliteter.

Området byr på gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til både Løren og Hasle T-banestasjon, samt flere busslinjer og flybuss, noe som gir enkel tilgang til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

For den aktive finnes gode tur- og sykkelforbindelser via

den grønne ringen, samt nærhet til parker, idrettsanlegg og treningssentre. Løren aktivitetspark og flerbrukshall er et populært tilbud for både store og små, og området har et bredt idrettstilbud gjennom lokale klubber.

Dette er et ideelt område for deg som ønsker en sentral beliggenhet i et moderne og veletablert nærmiljø, kombinert med gode rekreasjonsmuligheter og grønne omgivelser.

Parkering

Boligen selges med bruksrett til parkeringsplass med elbil-lader i garasjen, merket med D1-24.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1916 m²

Sameiet har felles tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Det er asfalterte gangveier mellom bygningene.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 20.06.2023. Ferdigattesten gjelder Bøkkerveien 36 - 42 - Oppføring av fire boligblokker - Felt D0 - Tidligere adresse: Haslevangen 16.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet, byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 20.06.2023.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:
Entré, stue, kjøkken, tre soverom, to bad og bod.

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 8,7 m² og en åpen balkong på ca. 5,0 m².

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleren på ca. 6,1 m².

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 121 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 105 m² Entré, hovedbad, 3 soverom, bod, gjestebad, kjøkken og stue.

BRA-b: 10 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

En kjellerbod på ca. 6,1 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Lovlighet, byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Standard

Dette er en moderne og arealeffektiv 4-roms leilighet fra 2019, beliggende i 4. etasje i populære Krydderhagen.

Boligen har en gjennomgående god standard med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Planløsningen er familievennlig med tre soverom, to bad og en praktisk innvendig bod. To sydvestvendte balkonger gir gode uterom.

Entré

Velkommen inn i en innbydende entré med god plass til

oppbevaring av yttertøy og sko i en praktisk, åpen garderobeløsning. Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk og leder deg naturlig videre inn i boligen.

Stue/kjøkken

Boligens stue fremstår som lys og luftig, med god plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og sammen med en takhøyde på ca. 2,60 meter skapes en romslig og behagelig atmosfære. I tilknytning til kjøkkenet finner du en hyggelig spisedel som danner et naturlig samlingspunkt.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og spisedelen og fremstår som både funksjonelt og stilrent. Den praktiske kjøkkenøyen gir rikelig med arbeidsflate og gode oppbevaringsmuligheter, samtidig som den fungerer som et sosialt midtpunkt. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate. Alle hvitevarer er integrerte, herunder platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysenskap. Ventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Innglasset balkong

Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvestvendt innglasset balkong på ca. 10 m². Innglassingen forlenger utesesongen betraktelig og gir en lun og skjermet uteplass som kan benyttes store deler av året. Her er det gode solforhold og plass til komfortable utemøbler.

Balkong

Leiligheten disponerer i tillegg en åpen, sydvestvendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra hovedsoverrommet. Perfekt for rolige morgenstunder.

Soverom

Leiligheten har tre romslige soverom. Hovedsoverrommet har god plass til dobbeltseng og er utstyrt med en romslig skyvedørsgarderobe. Herfra er det direkte utgang til egen balkong, samt adkomst til privat bad som gir en komfortabel og praktisk løsning. De to øvrige soverommene har gode størrelser og fleksible

bruksområder, enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Hovedbad

Romslig og delikat bad med adkomst fra hovedsoverrommet. Badet er flislagt på gulv og vegger og har behagelig elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt toalett, servant i møblement, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Taker er lyssatt med downlights.

Gjestebad

Leiligheten har også et praktisk gjestebad, også dette flislagt med elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med innredning, speilskap og dusjhjørne. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Taker er lyssatt med downlights.

Overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på begge bad.

Vegger: Malte plater og betong. Fliser på begge bad.

Himling: Prefabrikerte betongelementer og malte plater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en innvendig bod, praktisk tilknyttet entreen, samt en ekstern bod i kjelleren på ca. 6,1 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampe endevegg i stuen (Pistillo)
- Lampen over kjøkkenbordet
- Lampene på barnerommene (pendler)

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Marcus Bratland

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja. Abonnementstjeneste i garasjeanlegget.

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?
- Ja. Utbygging av Haslevangen 14. Se nærmere info hos plan og bygg.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- Ja. I Sameiet Rosmarin bygg 40 og 42 hadde de sjeggkrefunn i fjor sommer. Det ble oppdaget i fellesarealer og i noen leiligheter. Ikke i vår

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers

tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsesakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:
Selveierleilighet i boligblokk bygget i 2019. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Yttervegger er oppført av betong, forblendet med murstein. Etasjeskillere er av prefabrikerte betongelementer. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser, med grunnmur av betong og støpt plate til pelehoder.

Tak:
Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

Vinduer:

Vinduer med 3-lags press glass, produsert 2018.

Dører:

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdører med 2-lags press glass, produsert 2018.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Balkong/terrasse:

En sydvestvendt innglasset balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 8,7 m². En sydvestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 5,0 m².

Rekkverk av stålkonstruksjoner og glassfelt.

Rekkverkshøyden ble målt til 1,2 m.

VVS-installasjoner:

Vannledninger er av plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør er av plast. Det er plastsluk og smøremembran i våtrom.

Varmtvann kommer fra sentralt varmtvannsberedning.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er avtrekk via balansert anlegg på kjøkken.

Tekniske detaljer:

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

- Nei

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang

totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 2019

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ja Ihvertfall i nåværende eier eietid.

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Nei

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Hovedbad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

- Gjestebad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Varmtvannstank | Sentralt varmtvannsberedning.

- Hovedbad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

- Gjestebad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Bøkkerveien 40B, 0579 OSLO

Gnr. 124, bnr. 304, snr. 24, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Hege Lindegård og Øyvind Holth Johansen

Sameie

Rosmarin D1 og D2 Sameie

Organisasjonsnummer: 923742336

Rosmarin D1 og D2 Sameie er et eierseksjonssameie som består av 77 boligseksjoner.

Sameiet har pliktig medlemskap i Krydderhagen Driftsforening/Utomhussameie, som har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av felles uteområder og fellesfunksjoner i Krydderhagen.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

I 2025 ble det vedtatt å oppgradere heisenes alarm- og kommunikasjonsløsning til 4G for å sikre mer stabil drift.

Kjekt å vite:

- Hver boligseksjon har eksklusiv bruksrett til en bod i byggets underetasje.
- Det er mulig å benytte mobiltelefonen som nøkkel på fellesdører via appen «Unloc».
- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse.
- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. På fredager, lørdager og helligdager gjelder ro mellom kl.

24:00 og 07:00.

- Arbeider som påvirker fellesarealer, fellesanlegg eller utvendig tilleggsareal krever forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder blant annet montering av varmepumper, solskjerming, innglassing og lignende.

- Styret har fulgt opp støy- og støvplager knyttet til byggarbeider i Haslevangen 14 og har sendt formell klage til bydelsoverlegen.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 7196504

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjenning: Det kreves ikke styrets godkjenning, kun eierskiftemelding. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: - Årsresultat for 2025: overskudd på kr 615 689,-
 - Årsresultat for 2024: underskudd på kr 186 078,-
 - Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr 95 463,-
 - Selskapets disponible midler per 31.12.2025: kr 2 431 497,-

På årsmøtet i mars 2026 ble styrets honorar for 2026 vedtatt satt til kr 220 000,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Dugnader må påregnes.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme. Det er vannbåren gullvarme på begge bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var

ca. 3329 kWh, total kostnad kr 3026 kr.

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Kommuneplaner:

- KDP-15: Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet. Flate: Næring-kontor,lager, industri. Linje: Bevaringsobjekter.
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Flate: Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling og områdeavgrensning for indre Oslo.

Eiendommen er regulert til:

- S-4597: HASLEVANGEN 16 -18 M.FL. Detaljregulering for gnr. 124 bnr. 26 m.fl. Flate: Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Linje: Byggegrense.
- S-4632: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Lørensvingen. Flate: Anlegg- og riggområde.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 201807232: Detaljregulering , Bøkkerveien 4 - 12. Vedtatt reguleringsendring 20.03.2026
- Saksnummer 202506717: Detaljregulering , Bøkkerveien 1-3. Oppstartsmøte avholdt 15.10.2025
- Saksnummer: 202453643: Detaljregulering , Økernveien med sidegater. Beslutning om planprogram til offentlig ettersyn 15.10.2025

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202505866: Haslevangen 14 - oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg. Igangsettingstillatelsefor resterende arbeider (Utomhusarbeider og takterrasser) er sendt 09.04.2026. Byggearbeidene ble igangsatt i januar 2025 og prosjektet er i følge utbygger i rute for overtakelse i løpet av første halvår 2027 for alle leilighetene. Prosjektet består av 136 leiligheter med god variasjon i størrelser, der de aller fleste har sydvendte og solrike balkonger.
- Saksnummer 202516953: Frydenbergveien 46 B - bruksendring til bolig, fasadeendring og påbygg. Rammetillatelse er gitt 15.05.2024.
- Saksnummer 202510949: Frydenbergveien 46 B - bruksendring til treningssenter. Mottatt søknad 25.09.2025

Området er i kontinuerlig utvikling og preges av et pulserende byliv med stadig nye tilbud og oppgraderinger. Dette bidrar til å gjøre nærområdet attraktivt og fremtidsrettet, men det må påregnes at det til tider kan forekomme byggearbeider og endringer i området.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/124/304/24:

16.02.2015 - Dokumentnr: 139893 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjensidig rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer, fjernvarmeledninger og avgreningsrør og andre nødvendige kabler/installasjoner Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:255

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:256

Gjelder gangadkomst/kjørbar adkomst for ambulanse, flyttebil o.l.

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Erklæring/avtale

Rett til gjensidig bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:255

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:256

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra

kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:266

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:255

Gjelder bruksrett til uteoppholdsareal

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2016 - Dokumentnr: 33341 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:256

Gjelder bruksrett til uteoppholdsareal

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:277

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:278

Gjelder gangadkomst/kjørbar adkomst for ambulanse, flyttebilo.l.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Bestemmelse om vannledn.
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:277
 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
 Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1346076 - Bruksrett
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:285
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:286
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
 Org.nr: 958 935 420

Gjelder uteoppholdsareal
 Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
 Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

01.12.2017 - Dokumentnr: 1346076 - Bestemmelse om kloakkledning
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:285

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:286
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
 Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304
 Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

13.04.2026 - Dokumentnr: 399792 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
 Rettighetshaver: Emera No1 AS
 Org.nr: 934 963 385
 Elektronisk innsendt

02.10.2019 - Dokumentnr: 1153968 - Seksjonering
 Opprettet seksjoner:
 Snr: 24
 Formål: Bolig
 Sameiebrøk: 104/6464

04.12.2020 - Dokumentnr: 3439271 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:266

Bruksrett til parkering

Kan kun overdras til eier av annen angitt boligseksjon, eller andel i gnr. 124 bnr. 236 og utskilte parseller

Bestemmelse om vedlikehold

Nye vilkår

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

Transport

Fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304 Snr:50

Til: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304 Snr:49

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-.

Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med

forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av

forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra

kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 66 000,00
 Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00
 Nettverksrabatt kr -15 000,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 1 500,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 35 525,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 155 075,00
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

03.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BØKKERVEIEN 40B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260083	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Øyvind Holth Johansen	Hege Lindegård
Gateadresse	
Bøkkerveien 40B	
Poststed	Postnr
OSLO	0579
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 01260083

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ØHJ, HL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 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
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: ØHJ, HL

2

Document reference: 01260083

- 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

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

Beskrivelse

I Sameiet Rosmarin bygg 40 og 42 hadde de sjeggkrefunn i fjor sommer. Det ble oppdaget i fellesarealer og i noen leiligheter. Ikke i vår

Document reference: 01260083

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 egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Holth Johansen	b4753bfb76d443b12fa99 5789de9bdc7eed13a27	23.04.2026 08:40:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Lindegård	c1aa5a9a32b979ae0d40f 69d11da0ccea2675d6b	23.04.2026 08:22:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260083

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Bøkkerveien 40B - Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Løren T Linje 4B	2 min	0.1 km
Løren T Linje 4	4 min	0.3 km
Økern T-bane, buss	13 min	1.1 km
Rosenhoff Linje 17	13 min	1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min	1.5 km

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

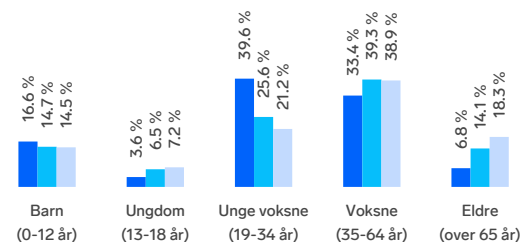
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gregers barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min	0.3 km
Brødfabrikken Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	4 min	0.3 km
Krydderhagen barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min	0.4 km




Dagligvare


Kiwi Løren	2 min	
Joker Løren Stasjon Søndagsåpent	3 min	0.2 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

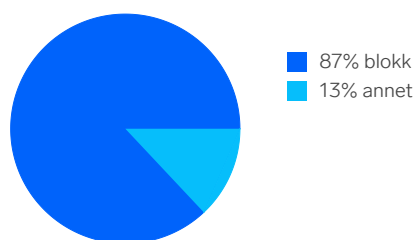
 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

Sport

-  Frydenberg skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Skjønnhaug skole 6 min 
Ballspill, fotball 0.6 km
-  STERK treningscenter 4 min 
-  EVO Løren 6 min 

Boligmasse




«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

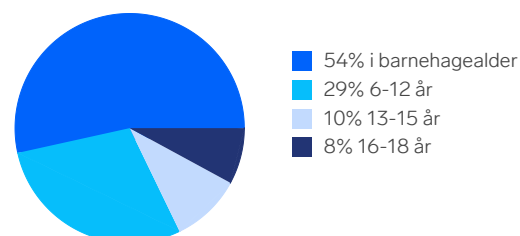
Sitat fra en lokalkjent



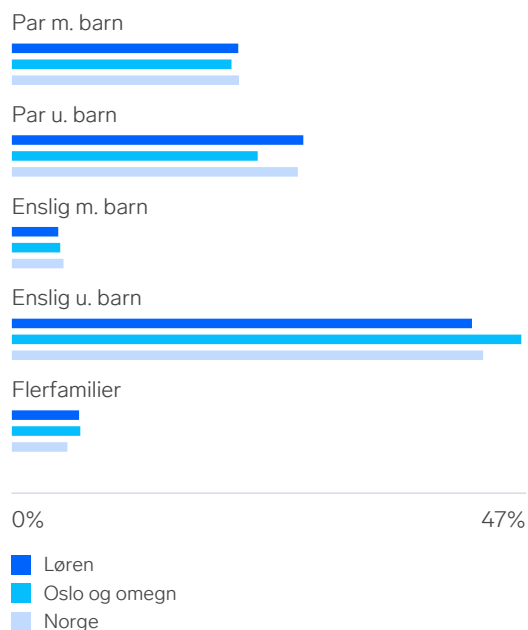
Varer/Tjenester

-  Vinslottet 5 min 
-  Apotek 1 Løren Torg 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

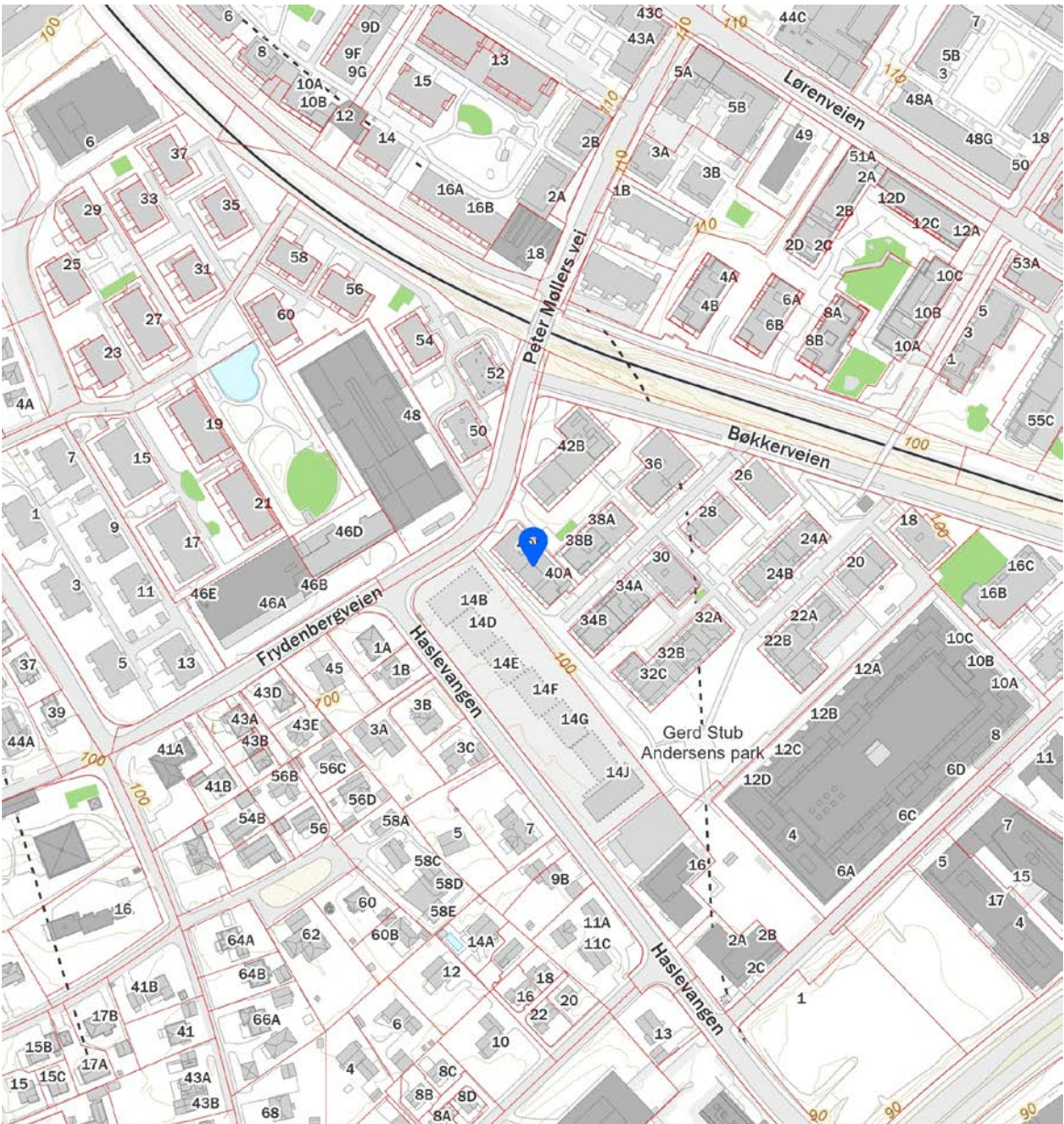
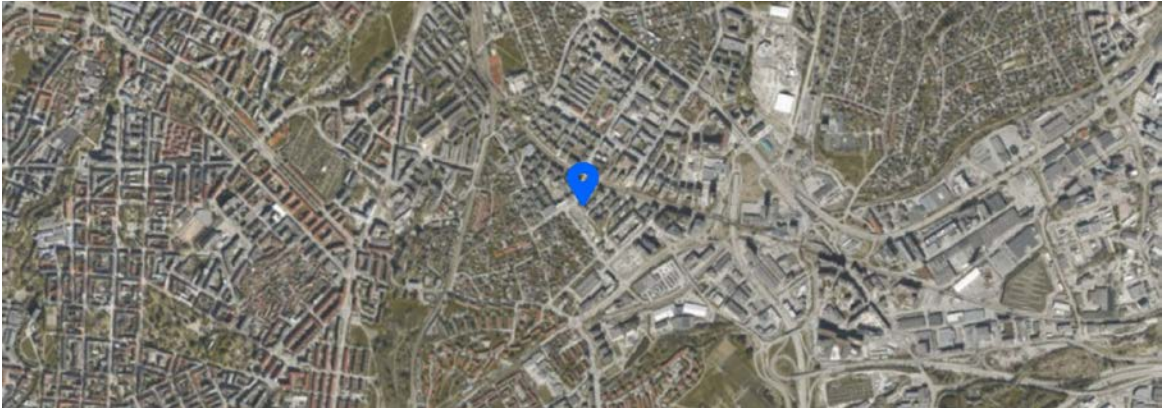


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Bøkkerveien 40B, 0579 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 304, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 25.04.2026

Oppdragsnr.: 22371-1669

Referansenummer: TC1083

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningsakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



TAKSTSAMVIRKE
AS

Rapportansvarlig

*Marcus
Bratland*

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2019. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Selveierleilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

En sydvestvendt innglasset balkong av stål-og betongkonstruksjoner på ca. 8,7 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,2 m.

En sydvestvendt balkong av stål-og betongkonstruksjoner på ca. 5,0 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,2 m.

Boligblokk bygget i 2019. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,60 m.

- Det registreres generelt knirk i gulvet i boligen. Eier opplyser at det tidligere har blitt reklamert på dette til utbygger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad: Himling malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

Gjestebad: Himling malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

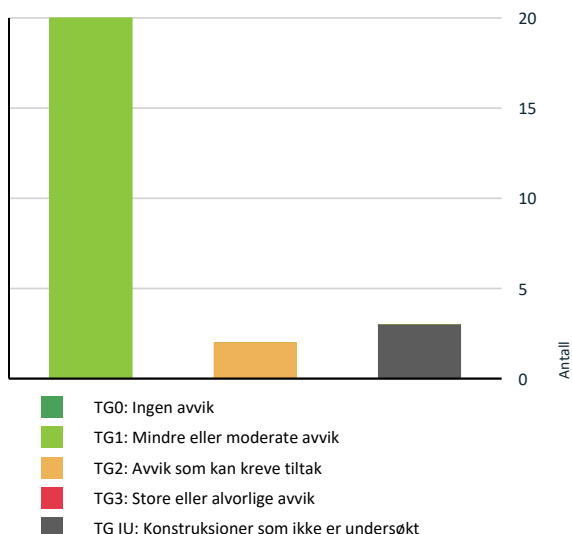
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > gjestebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 4. etasje > hovedbad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > gjestebad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2019

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdører med 2-lags press glass, prod. 2018.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En sydvestvendt innglasset balkong av stål-og betongkonstruksjoner på ca. 8,7 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,2 m.

En sydvestvendt balkong av stål-og betongkonstruksjoner på ca. 5,0 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2019. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt teknet med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,60 m.

Tilstandsrapport

- Det registreres generelt knirk i gulvet i boligen. Eier opplyser at det tidligere har blitt reklamert på dette til utbygger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme.

VÅTROM

4. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

Himling malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

4. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

4. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > HOVEDBAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

4. ETASJE > HOVEDBAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > HOVEDBAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

4. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Beskrivelse

Himling malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > GJESTEBAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > GJESTEBAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

4. ETASJE > GJESTEBAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



4. ETASJE > GJESTEBAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.



4. ETASJE > GJESTEBAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > GJESTEBAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TGI1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

4. ETASJE > KJØKKEN

TGI1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TGI1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TGI1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TGI1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning. Det anbefales å følge leverandørens anvisninger for serviceintervall. Ventilasjonskanaler er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på kanaler skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TGIU Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sentralt varmtvannsberedning.

1 TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019

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

Ja I hvertfall i nåværende eier eietid.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



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

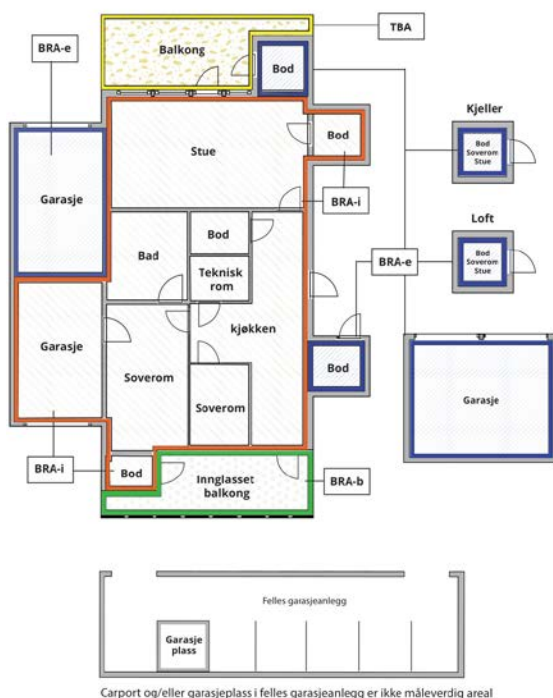
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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).

Arealet 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.

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	105		10	115	5
Kjeller		6		6	
SUM	105	6	10		5
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, hovedbad, 3 soverom, bod, gjestebad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 6,1 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Hege Lindegård	Kunde
	Øyvind Holth Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	304		24	1916 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bøkkerveien 40B, 0579 OSLO

Hjemmelshaver

Øyvind Holth Johansen og Hege Lindegård

Boligselskap

ROSMARIN D1 OG D2
SAMEIE

Eierandel

104 / 6464

Forretningsfører

OBOS
EIENDOMSFORVALTNING AS

Organisasjonsnr

923742336

Felles formue

Kr. 38 749 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7196504			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

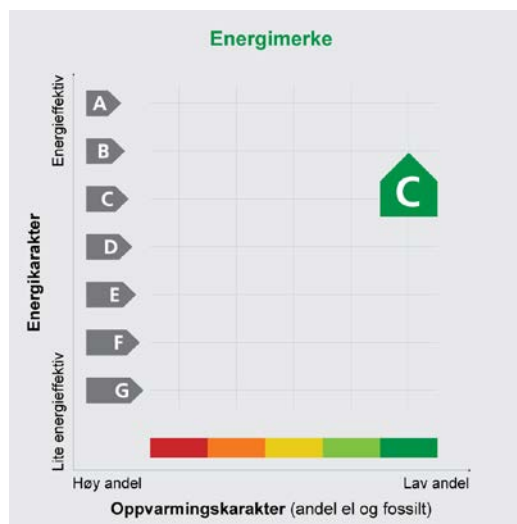
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

PERSONVERN

Adresse	Bøkkerveien 40B
Postnr	0575
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	124
Bnr.	236
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300606677
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2018-942489
Dato	22.10.2018



Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ Milosz Waszczuk

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

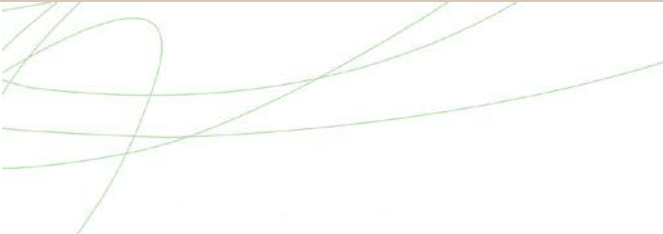
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2018

BRA: 104,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009

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



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bøkkerveien 40B
Postnr/Sted: 0575 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 22.10.2018 07:45:33
Energimerkenummer: A2018-942489
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Milosz Waszczuk

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

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdenti	472570494
ByggIdenti	580637652
BruksenhetsIdenti	594764425
AdressIdenti	594764113
VegAdressIdenti	500603046
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	124
Bnr.	236
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Bøkkerveien 40B
Postnummer	0575
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300606677
Bolignr.	H0402
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	20.10.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	46 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m ²
Oppvarmet BRA	104 m ²
Totalt BRA	104 m ²
Oppvarmet luftvolum	270 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	112,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	75 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	75 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,61 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
-----------------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,70
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Milosz Waszczuk

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	27,5
Ventilasjonsvarme	11,6
Varmtvann	29,8
Vifter	15,9
Pumper	1,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	114,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12639 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	121,53 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7853 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	121,53 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12639 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4786 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7853 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12639 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260083 . Vår ref.: 7912-1-24

Dato: 08.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Rosmarin D1 Og D2 Sameie
Organisasjonsnr: 923742336
Seksjonseier: Lindegård, Hege
Medeier: Johansen, Øyvind Holth
Leilighetsnummer: 24
Adresse: Bøkkerveien 40 B, 0579 OSLO
Seksjonsnummer: 24
Gnr. 124
Bnr. 304

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 485,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 142,00	
Felleskostnader	5 116,00	
Bredbånd	227,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 168,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	38 749,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Anders Moen Berget, e-post:

rosmarin@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

VEDTEKTER

for

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 77 boligseksjoner på eiendommen gnr.124, bnr. 304 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Vedtektsfestet bruksrett til bod

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

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

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

3-3 Tinglyst rett til bodarealer i underliggende

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

3-4 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarforsikring, styreansvarforsikring og rettshjepsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Endringer i vedtektene

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

11- 3 Generelle plikter

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

11-4 Pliktig medlemskap Krydderhagen Driftsforening/Utomhussameie

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

HUSORDENSREGLER

For

Rosmarin D1 og D2 Sameie

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

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

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

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

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

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 7. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 9. Brudd på husordensreglene

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

§ 10. Endring av husordensreglene

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

Protokoll til årsmøte 2026 for ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 923742336

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anders Moen Berget er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Øyvind Bø og Morten Fredrik Hasselgård er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Anders Rikheim

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

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 220.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Anders Moen Berget (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anders Moen Berget

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Bø (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øyvind Bø

Protokollen signeres av:

Møteleder: Anders Berget /s/

Protokollvitne 1: Øyvind Bø /s/

Protokollvitne 2: Morten Fredrik Hasselgård /s/

Styrets sammensetning etter årsmøte 2026:

Styreleder: Anders Berget,

Styremedlemmer: Øyvind Bø, Raimond Brekke, Morten Fredrik Hasselgård og Anne-Grete Martinussen.



Verifikasjon

Document ID 09222115557572767337

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

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

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

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

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





Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7912
ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7912>

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

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Moen Berget er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Øyvind Bø og Morten Fredrik Hasselgård er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Anders Rikheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 220.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Moen Berget

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Bø

Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Rosmarin D1 og D2.

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

Gårds- og bruksnummer:

124 304

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets beretning

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

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

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

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

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

HMS

Styret har gjennomført den årlige HMS-runden i bygningsmassen.

Vaktmester utfører også ukentlig visuell kontroll av fellesarealene.

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

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

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

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

Krydderhagen garasje

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

Styret får også tidvis spørsmål om "løfteplattformen" som er "heisen" inne i garasjen. Ved feil på denne må forespørsel rettes til eier av garasje, Ragde eiendom.

Krydderhagengarasje@ragde.no

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

FDV Inattika

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

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

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

Reklamasjoner

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

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

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

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

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

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

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

Norgespris og fjernvarme

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

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

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

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

Styret og driftsforeningen anser med dette saken som avklart.

Service og vedlikeholdsavtaler

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

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

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

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

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

Forsikring

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

OBOS-nøkkel

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

Hvordan kommer jeg i gang?

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

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

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

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

Haslevangen 14

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

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

Krydderhagen Driftsforening

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2.431.497.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene

fra 01.01.26

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 16.02.2026

Styret i Rosmarin D1 Og D2 Sameie

Anders Moen Berget /s/

Øyvind Bø /s/

Raimond Brekke /s/

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

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR

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

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 895
SUM REVISJONSHONORAR	-11 895

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9

ENERGI/FYRING

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

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11

FINANSINNEKTER

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

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

NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	1 184
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 184

NOTE 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 14

ENERGIAVREGNING

INTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	78 412
----------------------------	---------------

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.03.26

Selskapsnummer: 7912 Selskapsnavn: ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Anders Moen Berget er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Øyvind Bø og Morten Fredrik Hasselgård er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr. 220.000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Anders Moen Berget

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Øyvind Bø



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Reguleringsplan 23.04.2026

Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. Maks gesimsh. C+ 126.8. S-4084, 26.05.2004. Se reg.best.

Om valgt eiendom **Om valgt punkt**

124/304 (gårds-/bruksnr)
 Bydel: Grünerløkka
 0579 Oslo
 Eiendommen består av flere teiger
 Beregnet areal for valgt teig: 808m² ⓘ
[Se matrikkel og tinglysing](#)

Planer

- [Kommuneplan](#) ⌵
- [Kommunedelplan \(2\)](#) ⌵
- [Områderegulering \(0\)](#) ⌵
- [Reguleringsplaner \(2\)](#) ⬆

Vis kart for Reguleringsplaner

S-4597 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Linje: Byggegrense

S-4632 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Anlegg- og riggområde

- [Skilt- og reklameplan \(0\)](#) ⌵
- [Torshovkvartalene \(0\)](#) ⌵
- [Planprogrammer \(0\)](#) ⌵
- [VPOR \(1\) Veiledende plan for offentlig rom](#) ⌵
- [Strategisk plan for Hovinbyen \(1\)](#) ⌵
- [Plankunngjøring \(0\)](#) ⌵

Personvern og informasjonsspørsmål [N: 6644750, Ø: 600086](#) | 20 m | ©Oslo PBE



S-4632

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Lørensvingen.

Vedtaksdato: 14.12.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200712437](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200712437

Dokumentet består av 7 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

§ 4 *Bebyggelse og anlegg*

4.1 Bolig/forretning/bevertning/kontor felt G

Området er regulert til Bolig/forretning/bevertning/kontor.

Maksimum horisontal bygningsdybde innenfor byggegrensene er 17 meter eksklusive utkragede balkonger. Boligbalkonger, baldakiner og lignende begrenses til å stikke 1,0 meter utover offentlig trafikkareal og interne byggegrenser. Fri høyde over fortau skal være minimum 3,2 meter.

Mot Peter Møllers vei skal enten fasade for nybygg eller forstøtningsmur ligge i formålsgrense mot fortau. Ubebygde arealer innenfor feltene forbeholdes som uteareal for boligene og kan ikke nyttes av annen virksomhet.

Forretningsareal skal ligge langs Peter Møllers vei.

4.2 Krav til uteareal

Det skal avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal pr boenhet for felt G. Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealer.

§ 5 *Utnyttelse*

Felt G kan bebygges med inntil 16 000 m² BRA. Areal under terreng skal ikke medregnes. Maksimalt 600 m² BRA totalt tillates for forretning, bevertning og kontor.

Felt SST_5 (stasjonsbygget) kan bebygges med inntil % BYA = 100 %.

§ 6 *Plassering og høyder*

Tekniske installasjoner tillates ut over de viste maksimale byggehøyder med inntil 2 meter over øverste gesims på maksimum 20 % av takflaten. Taket kan utnyttes til takterrasser. Det tillates oppbygg for heis og trappehus inntil 3 meter over byggenes øverste gesimshøyde samt oppføring av nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser. Takoppbygg skal integreres i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming og materialbruk. Mot Peter Møllers vei skal øverste etasje være tilbaketrukket.

§ 7 *Utforming*

7.1 Estetikk og materialbruk

Etablering av ny bebyggelse, påbygg eller tilbygg skal utformes helhetlig med hensyn til materialbruk, farger og volumer, og ikke virke skjemmende på omgivelsene. Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkningen er ivaretatt.

Fasadene skal ha variert materialbruk. Det skal sikres variasjon i fasadeutformingen for å motvirke lange, ensartede fasadeløp.

7.2 Leilighetsfordeling

Minimum 65 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Ettromsleiligheter tillates ikke. Det skal ikke være ensidige orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 8 *Terrengtilpasning*

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning ved plassering av bebyggelse, veier og tekniske konstruksjoner. Dersom tiltak i planområdet medfører inngrep som etterlater seg skjæringer og/eller fyllinger skal disse settes i stand eller tilsås/beplantes/dekkes.

§ 9 *Krav om tilrettelegging for vannbåren varme*

Byggverk som oppføres innenfor de deler av planområdet som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 10 *Avkjøring*

Avkjøring, SKV_1, skal opparbeides fra Lørenveien.

§ 11 *Parkering*

Parkeringen skal i hovedsak ligge i anlegg under terreng, og være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for tett by. Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes for funksjonshemmede.

Parkeringskjeller kan tilrettelegges utenfor byggegrenser, under felles gårdsplass og nærmere enn 4 meter fra nabogrense når denne er helt under terreng.

§ 12 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

12.1 Bane med stasjonsbygg

a) Stasjonsbygg, SST_1 - SST_3

Arealer under bakken for plattform med adkomster og nødvendige tekniske installasjoner, samt trappehus for gangbro over Alnabanen.

b) Stasjons-/terminalbygg, SST_5 og SST_4

Areal for stasjonsbygg med forplass, inngang til og markering av stasjonen.

c) Annen banegrund - tekniske anlegg, SABT_5 og SABT_6

Arealene kan benyttes til utganger fra tunnelanlegget, trapper og ventilasjon. Eventuelle overbygg i forbindelse med rømningstrappene skal ikke hindre viktige siktlinjer ifht. trafikal sikkerhet, og avstand til vei/fortauskant skal ha en minimumsavstand på 1 meter.

12.2 Forplass til stasjonsområdet SST_4

SST_4 vil være en del av forplassen foran hovedinngangen til stasjonen. Området skal opparbeides slik at det danner en avgrenset estetisk og funksjonell plass. Det skal opparbeides plasser for sykkelparkering, jf. § 13.

12.3 Gangvei, SG_1 og SG_2

Dette arealet omfatter den vestre inngangen til stasjonen, inkludert inngang til ramper og trapper koblet til SST_1 - SST_3. På den sørlige delen tillates det satt opp trappehus i tilknytning til gangbro over Alnabanen. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys til ramper under bakken. Sykkelparkering kan anlegges, jf. § 13. Områdene skal opparbeides slik at det fremkommer at de er deler av gangveien.

12.4 Gatetun, SGT

Gatetunet skal opparbeides slik at det fremkommer at det er en del av gangveien. Trafikksikkerhet skal vektlegges.

12.5 Kjøreveg, SKV_1

Skal være felles for gnr./bnr. 124/119, 124/27 og senere utskilte parseller av disse.

§ 13 *Utomhusplan*

13.1 Generelt

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, adkomst fra offentlig vei, samferdselsanlegget, sykkelparkering (antall og lokalisering) beplantning og vegetasjon. Avgrensing mot tilstøtende gater/fortau skal inngå. Utomhusplanen skal vises i målestokk 1:200. Godkjent utomhusplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

13.2 Spesielt for felt G

Planen skal vise arealer for opphold og lek og sykkelparkering, boder og renovasjon.

13.3 Spesielt for stasjonsinngangene (felt SG_1, SST_5 og SST_4)

Planen skal vise forholdet mellom inngangen og omgivelsene, sykkelparkering, eventuelt områder for informasjon, billettering/validering/sperreporter og/eller tilsvarende utstyr og møblering.

13.4 Åpning av Hovinbekken

Tilrettelegging for mulig fremtidig bekkeåpning skal gjennomføres. Det skal legges et 800mm rør som kan brukes til uttak av vann fra Hovinbekkulverten. Uttaket blir fra VAV-kum 35 med beliggenhet nedstrøms eksisterende påkjøringsrampe til Ringveien. Røret legges i deler av området som er regulert til midlertidig anleggsområde. Videre skal støttmurer langs Lørensvingen så langt mulig prosjekteres og bygges slik at senere bekkeåpning kan gjennomføres langs metrolinja.

§ 14 *Hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570*

Tiltak for å unngå skader på eksisterende bygning skal dokumenteres før anlegg av bane forbi sonen igangsettes, jf. § 16.

§ 15 *Hensynssone – sikringssone for anlegg i grunnen, H190*

Innenfor sonen som vist på kart og illustrert i figur 01 datert 01.07.2011 er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. 2008 § 20-1 eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.

Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Kollektivtransport AS.

§ 16 *Andre juridiske flater, linjer og punkt*

16.1 Midlertidig anleggsområde, HBO_1 - HBO_8 med tilhørende avkjørsler er vist på plankart.

16.2 Områder kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsveg og anleggsområde. Senest 1. år etter avsluttet anlegg opphører det midlertidige anleggsområdet med tilhørende avkjørsel. Områdene skal ryddes og istandsettes og det til enhver tid gjeldende reguleringsformål for området skal gjelde.

16.3 Innenfor HBO_6 sikres minimum 2,0 daa til rigg og anlegg plassert etter behov og avtale med grunneier.

16.4 Innenfor HBO_7 sikres minimum 2,8 daa til rigg og anlegg plassert etter behov og avtale med grunneier.

16.5 Sikkerhet ved bruk av midlertidig anleggsområde

Ansvarlig tiltakshaver plikter å sikre de midlertidige anleggsområdene i størst mulig grad, ved inngjerding og annen sikring.

§ 17 *Anleggsperioden*

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å redusere støy, vibrasjoner, unngå ulykker og forurensning, som angitt i punktene a til f.

- a) Forurenset grunn
Før igangsetting av tiltak skal det være gjennomført grunnundersøkelser som avdekker eventuell forurenset grunn.
- b) Massetransport
Plan for massetransport skal forelegges kommunens vegmyndighet til godkjenning før oppstart av anlegget.
- c) Driftsvann fra tunneldrift
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved utforming og prosjektering av rigg og anleggsområder. Det skal før igangsetting redegjøres for behandling av alt overvann, herunder valg av løsninger. Det gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann. Forurenset vann tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing og / eller uten særskilt avtale med Vann- og avløpsetaten.
- d) Grunnvannsenking
Eksisterende grunnvannstand skal dokumenteres før igangsetting av arbeider på anlegget.
Det må gjennomføres avbøtende tiltak for å hindre senking av grunnvannstanden.
- e) Trygg passasje
Det skal sikres trygg passasje for myke trafikanter ved Sinsen skole og Frydenbergveien ungdomskole, samt de områder der myke trafikanter blir berørt i anleggsperioden.
- f) Faseplan for byggeperioden, herunder plan for anleggstrafikk, skal koordineres med faseplanene for omlegging av veisystemet ved Økern slik at det ikke oppstår konflikter mellom anleggene.
- g) I planlegging av riggområder og adkomstveier skal det tas hensyn til beskyttelse av verneverdige bygninger herunder spesielt Lørenveien 11 og Haslevangen 16. I anleggsperioden skal det settes inn tiltak for å hindre vesentlig grunnvannsenking og tilhørende setninger i grunnen.

- h) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsninger på tiltakene nevnt i pkt. a til f.

§ 18 *Forholdet mellom ulike vertikalnivå*

Reguleringsplanen gjelder følgende ulike vertikalnivå:

- over grunn, felt SG_4 (gangbro)
- på grunn, felt G samt midlertidige anleggsområder
- under grunnen, stasjonshallen (feltene SSF_1, SABT_1 og SABT_2 samt hele SST_1)

Nivå på tunneltak vil variere mellom kotehøyde 70 og 104.

Avgrensingen mellom vertikalnivåene under felt G går mellom tak i tunnel/stasjonshall og gulv i kjeller under bebyggelsen.

§ 19 *Rekkefølgebestemmelser*

19.1 Før rammetillatelse kan gis for tiltak innen planområdet skal det foreligge avtaler som sikrer fremføring av metrotraseen og avklarer dennes forhold til alle berørte eiendommer, inkludert bruk av midlertidige rigg- og anleggsområder.

19.2 Før brukstillatelse gis for bygninger må det foreligge tinglyst erklæring om oppføring og vedlikehold av gjerder eller andre sikkerhetstiltak som forhindrer uvedkommende adgang fra området inn på jernbanen.

19.3 Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

19.4 Gangbro over Alnabanen skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for Løren stasjon gis.

19.5 Før igangsettingstillatelse gis skal faseplaner og tekniske byggeplaner for alle tiltak på, under eller over riksvegene inkludert hovedsykkelsystemet være godkjent av Statens vegvesen.

19.6 Før igangsettingstillatelse for metroanlegget gis skal det foreligge en avtale mellom Kollektivtransportproduksjon AS og Oslo kommune Vann- og avløpsetaten som sikrer prosjektering og gjennomføring av nødvendige tiltak for sikring av eksisterende vann- og avløpsnett og tilrettelegging for fremtidig åpning av Hovinbekken i forbindelse med utbygging av metrolinjen.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.12.2011 sak 429.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.01.2012

Une Brita Skoe, bem.





S-4597

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

Vedtaksdato: 24.08.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200714277](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200714277

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Arealformål og hensynssoner

Området nivå 1 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Gangareal (undergang under jernbane)

Området nivå 2 reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse - B, B1
 - Kombinert bebyggelse og anlegg - forretning / institusjon (kultur) / forsamlingslokale / kontor / bevertning -K1, K10
 - Kombinert bebyggelse og anlegg - forretning / undervisning / institusjon (kultur) / forsamlingslokale / annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, helse) / kontor / hotell / bevertning - K2 -K5
 - Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / barnehage / institusjon (kultur) / kontor /industri - K6
 - Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / institusjon (kultur)/ kontor / idrettsanlegg - K7
 - Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / barnehage - K8
 - Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / kontor / industri - K9
 - Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / forretning / undervisning / institusjon (kultur) / forsamlingslokale / annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, helse) / kontor / hotell / bevertning / industri - K11
 - Kombinert bebyggelse og anlegg - institusjon (kultur) / bevertning / øvrige kommunaltekniske anlegg (varmesentral) - K12
 - Kombinert bebyggelse og anlegg – forretning /kontor - FK
- Bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg - (Felt K3 over veg) - BS

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg, fortau, torg, gangveg, gangareal, annen veggrunn - grøntareal
- Trasè for jernbane

Grønnstruktur:

- Park - G1, G2

Hensynssoner:

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

Midlertidig anleggsområde

Området nivå 3 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Gangareal (gangbro over jernbane og kjøreveg)

§ 3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Områder som inngår som tillegg til tilstøtende eiendom, feltene B

Boligregulerte arealer langs Haslevangen gis samme regulering som tilstøtende eiendommer.

3.2 Fellesbestemmelser

Utnyttelse

Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m² per plass. Bruksareal (BRA) regnes av bebyggelse både over og under terreng, med unntak av arealer for parkering av biler og sykler, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn nærmere angitt for det enkelte felt. Glassgårder skal regnes med sitt faktiske areal, uten tillegg for tenkte plan.

Det tillates maks 25.000m² forretning for plasskrevende varer (bilforretninger) for planområdet samlet i Felt

K1, K2, K3, K4, K5 og FK. BRA inkluderer biloppstillingsplasser, utstillingsarealer, kontor, verksted, lager, servicearealer og fellesarealer i tilknytning til forretningsvirksomheten. Tekniske rom og varemottak medregnes ikke. Av ovenstående maks BRA skal 5.000m² BRA i felt FK, K1, K2 og K3 samlet benyttes til lagerareal under terreng tilknyttet virksomhetene, jf. § 3.3.

Det tillates i tillegg maks 4.000m² BRA forretning for planområdet samlet i Felt K11 (Hovedbygg) og Felt K1, K2, K4 og K10. For søknad som inneholder generelle forretninger og plasskrevende varer skal det også redegjøres for forretningsareal i forhold til regulert forretningsareal for hele planområdet. Innenfor formål industri tillates lett industri og/ eller håndverksbedrifter. Det tillates ikke bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområde, ved støy, andre forurensninger eller trafikk. Det tillates kun lager i tilknytning til næringsvirksomhetene.

Plassering og høyder

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

Utforming

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

Krav til uteoppholdsareal

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

Leilighetsfordeling

Det tillates ikke boliger under 40 m². Maksimum 20 % av leilighetene i det enkelte felt skal ha et bruksareal på 40-50 m² BRA, minimum 30 % skal ha et bruksareal på 50-80m² BRA og minimum 50 % skal ha et bruksareal på mer enn 80m² BRA.

3.3 De enkelte felt

Felt K1 / FK:

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 94,0. Tillatt samlet bruksareal skal ikke overstige 16.500 m² BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5. I felt K1 kan bygges inntil 1.000m² BRA forretning, på kote 97,5. Langs kjøreveg S2 skal opparbeides trerekke.

Felt K2:

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 94,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 12.800 m² BRA. Det kan etableres maks 2.000m² BRA forretning, på kote 97,5.

Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5.

Bebyggelsen skal ha varierende høyder, slik påført reguleringskart.

Langs kjøreveg S2 skal opparbeides trerekke.

Felt K3 / BS:

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

dekke) lavere enn kote 92,0. Feltene kan bygges sammen med felt K2 under kjøreveg S4 og med maks tre fløyer over kjøreveg S4. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 23.600 m² BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5. Felt K3 skal oppdeles slik at det blir minimum tre markerte sprang i fasaden mot Økernveien.

Felt FK, K1, K2 og K3

I tillegg til ovenstående maks BRA tillates samlet 5000 m² lagerareal under terreng tilknyttet virksomhetene i feltene.

Felt K4:

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 97,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 17.300 m² BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5. Det tillates overlyskonstruksjon med høyde inntil 3 meter over gesimshøyde. Langs kjøreveg S2 skal opparbeides trerekke.

Felt K4 og K5:

Det kan etableres gangbroer mellom feltene.

Felt K5:

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 94,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 41.000m² BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5.

Felt K6:

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 97,5. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 10.600m² BRA. Det tillates barnehage i 1. og 2.etasje.

Felt K7:

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

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

Felt B1:

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

Felt K8:

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

Felt K9:

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 9.400m² BRA. Langs Frydenbergveien skal opparbeides forhage.

Felt K10:

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

dekke) lavere enn kote 97,5. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 5.700 m² BRA. Det skal være publikumsrettede funksjoner i 1. etasje med henvendelse mot torg.

Felt K11 Hovedbygg (jf. § 9 Hensynssone):

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, lager og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 34.000 m² BRA. Ved eventuelle boliger i feltet skal det etableres uteareal på minst 20 % av boligens BRA. Uteoppholdsarealet kan etableres på tak, i gårdsrom og på balkonger. Dersom det foreligger avtale om studentboligdrift før rammetillatelse gis, tillates leilighetsfordelingen i § 3.2 fraveket i dette feltet.

Felt K12 Fyrhus (jf. § 9 Hensynssone):

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 97,5. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 550 m² BRA. Fjernvarmesentral og andre tekniske rom tillates i bygget. Bygningen skal benyttes til kultur og / eller bevertning når kommunalteknisk anlegg er utviklet.

§ 4. Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

§ 5. Parkering

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

§ 6. Utomhusplan

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

§ 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Offentlige samferdselsanlegg

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

7.2 Private samferdselsanlegg

Alle private veger, fortau, torg og gangareal skal være allment tilgjengelige.

Felt S1 skal være kjøreveg felles for felt K6, K7, K8 og B1.

Felt S2 skal være kjøreveg felles for felt K1, K2, K4, K6, K10, K11 og K12. Det tillates inntil 33 bilparkeringsplasser langs veien.

Felt S3 skal være kjøreveg felles for felt FK, K1, K2, K3, K4 og K5. Det skal etableres gangforbindelse til gangareal S11.

Felt S4 skal være kjøreveg felles for felt FK, K1, K2 og K3. Det tillates inntil 35 bilparkeringsplasser. Areal som ikke benyttes til kjøreareal og parkering skal opparbeides parkmessig.

Felt S5 skal være torg felles for alle bebyggelsesfeltene i planområdet. På torget kan anlegges fontene, isbane (kunstis) eller tilsvarende. Det tillates etablert areal for uteservering.

Felt S6 langs Alnabanen skal være gangareal felles for felt K4, K5, K6, K7 og K8. Gangarealet skal opparbeides med 3 meter asfaltert bredde. Annen veggrunn mellom kjørevei S1 og gangvei skal tilsås og beplantes med trerekke.

Felt S7 skal være gangareal felles for felt K7 og G1. Gangarealet skal opparbeides i 3 meter bredde. Trasé gjennom park G1 og traseen rundt eks. Bygg 20, kan justeres i forhold til landskapsplan for parken.

Felt S9 skal være gangareal felles for K6, K7 og K11.

Felt S10 skal være gangareal felles for felt K1 og K2.

Felt S11 skal være gangareal felles for felt K4 og K12. Det tillates mindre areal for uteservering.

Felt S12 skal være fortau felles for felt FK, K1, K2 og K3.

Felt S13 skal være gangareal felles for gnr.124 bnr.118, 25, 26 og gnr.126 bnr.72, 79. I feltet skal opparbeides gangbro over Alnabanan og kjøreveg.

Felt S15 annen veggrunn langs Haslevangen skal være privat. I annen veggrunn skal det plantes trerekke / eksisterende allé opprettholdes og suppleres med nyplanting. Det tillates ikke gjerde mot Haslevangen.

Felt S16 annen veggrunn langs jernbane, skal være felles for felt K4, K5, K6, K7 og K8. Annen veggrunn skal tilsås og beplantes. Det skal etableres sikringsgjerde og ev. nødvendig støyskjerm i feltet.

§ 8. Grønnstruktur

8.1 Privat grønnstruktur

Felt G1 og G2 skal være park felles for alle bebyggelsesfeltene i planområdet. Parken skal være allment tilgjengelig. Parken skal opparbeides etter landskapsplan, kfr. § 8.2.

Felt G1: Det skal etableres gangforbindelse gjennom parken fra gangareal S7 til torg og fra park G2 til torg. Det kan anlegges fontene, isbane (kunstis), amfi, areal for store barns lek med for eksempel klatrevegg, skaterampe, ballbane eller tilsvarende. Det tillates etablert areal for uteservering i sørøstre del av parken. Under parken kan eksisterende kjeller per 01.08.2010 opprettholdes så fremt dette ikke er til hinder for parkens bruksverdi og trevegetasjon. Felt G2: Det skal etableres gangforbindelse gjennom parken til Frydenbergveien. Det kan etableres areal for store barns lek med for eksempel klatrevegg, skaterampe, ballbane eller tilsvarende.

8.2 Landskapsplan

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

§ 9. Hensynssoner

9.0 Rekkefølgekrav infrastruktur H430

Se rekkefølgebestemmelse § 12.

9.1 Hensyn grønnstruktur (trær vest i Haslevangen) H540

Eksisterende trær skal bevares. Trærne skal tas særskilt hensyn til ved anlegg av fortau. Ved større skade eller tap skal treet erstattes med nytt løvtre.

9.2 Bevaring kulturmiljø (hovedbygg og fyrhus) H570_1-2

Eksisterende bygninger som avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

Bygningene tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Det opprinnelige eller karakteristiske eksteriøruttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

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

§ 10. Midlertidig anleggsområde

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

§ 11. Miljøfaglige forhold

11.1 Støy

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

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

11.2 Overvannshåndtering

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

11.3 Fjernvarme

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

§ 12. Rekkefølgebestemmelser

12.1

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

12.2

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K4 og K5 skal følgende være opparbeidet

- Økernveien langs feltet med tilliggende gangvei, samt rundkjøring R7, iht. regulering og byggeplan.
- Gangveg langs feltet ved Alnabanen samt undergang under Alnabanen S-14, iht regulering og byggeplan.
- Gangareal rundt felt K12 (Fyrhuset) med forbindelse til lavere nivå ved kjørevei.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1, K2, K3 og FK skal følgende være opparbeidet

- Økernveien mellom Hasleveien og rundkjøring R7 med tilliggende gangvei /fortau, samt rundkjøringen R7, iht. regulering og byggeplan.
- Kjørevei med fortau fra rundkjøring R7, mellom feltene og med sнопlass.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1 og K2 skal i tillegg være opparbeidet

- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Kjørevei med gangareal fra Haslevangen til og langs feltene og langs felt K4.
- Annen vegggrunn langs feltet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K10 skal følgende være opparbeidet

- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Annen vegggrunn langs feltet.
- Torg mellom felt K10 og felt K11 (Hovedbygget).

Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt K9 skal følgende være opparbeidet

- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan.
- Annen vegggrunn langs feltet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hovedombygging / bruksendring i felt K11 (Hovedbygg) skal følgende være opparbeidet

- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Torg mellom felt K11 og felt K10.
- Kjørevei med gangareal fra Haslevangen til og langs feltet og langs felt K4.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K6 skal følgende være opparbeidet

- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Kjørevei med gangareal fra Haslevangen til og langs feltet.
- Gangareal mellom feltet og felt K11 Hovedbygget.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K8 og B1 skal følgende være opparbeidet

- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan
- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Grønnstruktur – park felt G1.
- Grønnstruktur – park felt G2.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg / hovedombygging / bruksendring i felt K7 skal følgende være opparbeidet

- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan
- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangbro over Alnabanen og gangareal fra bro og gjennom park.
- Gangareal mellom felt K7 og K11.
- Grønnstruktur – park felt G1.

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

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

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

Ferdigattest - Bøkkerveien 36 - 42

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

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

Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 602580386
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr: 971040823
 Navn: OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse: Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr: 898171442
 Navn: HASLE UTVIKLING BOLIG AS


Bruksenhet: Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 0301
 Gnr: 124
 Bnr: 304

Nye seksjoner

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



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

 RETT KOPI 9/9-19 *Slør*

 Doknr: 1153968 Tinglyst: 02.10.2019
 STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

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



Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	46804289 SIGNE GJOVASMAR

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Haslemann AS v/Espen Friis Jørgensen	998171423	espenfriis.jorgensen@afgruppen.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 6272 Etterstad	0603	Oslo	99206506

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festener.
0301	Oslo	124	304	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
898171442	Hasle Utvikling Bolig AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	52	B	13	B	104		25	B	91		37	B	104	
2	B	64	B	14	B	91		26	B	104		38	B	87	
3	B	45		15	B	52		27	B	91		39	B	70	
4	B	80	B	16	B	80		28	B	104		40	B	81	
5	B	80	B	17	B	81		29	B	91		41	B	50	
6	B	81	B	18	B	81		30	B	53	B	42	B	51	
7	B	104	B	19	B	104		31	B	104	B	43	B	84	
8	B	83	B	20	B	91		32	B	87		44	B	104	
9	B	52		21	B	118		33	B	66		45	B	87	
10	B	80		22	B	81		34	B	81	B	46	B	70	
11	B	81		23	B	81		35	B	90	B	47	B	81	
12	B	81		24	B	104		36	B	84		48	B	50	
Sum tellere:		6464				Nevner =		6464							

Dato	Innsenderens underskrift
12/4-2019	<i>Espen Friis Jørgensen</i>

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

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

Rettitt etter avtale med søker 5/8-19. Slav

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

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

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

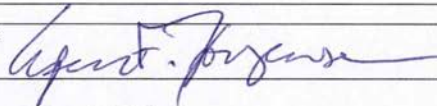
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

12/11-2019

Innsenderens underskrift



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

Side 2 av 4

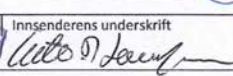
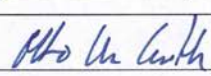
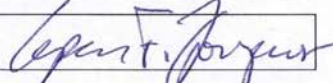
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Samelets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen


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

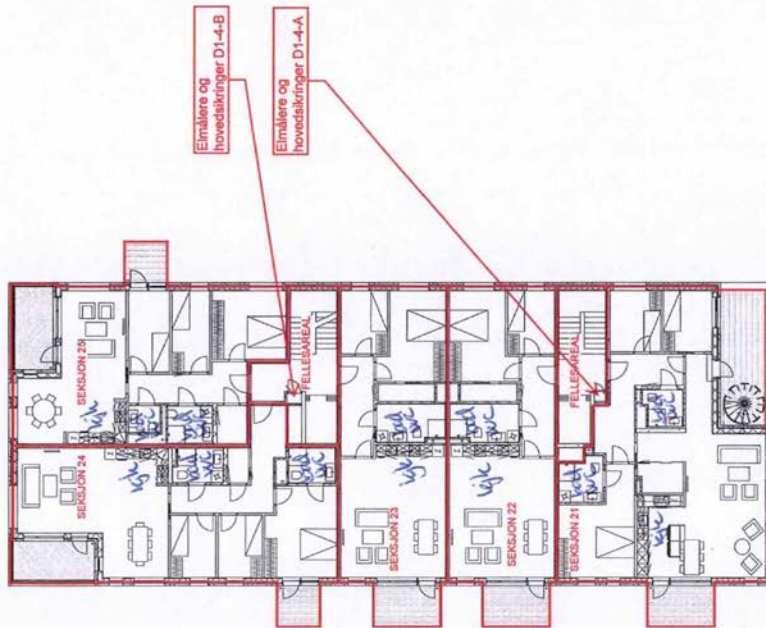
11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 124	Bruksnr. 304	Festnr.
Dato 21.8.19	Underskrift 	Stempel  Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

Dato 24-2019	Innsenderens underskrift 		
-----------------	---	---	--

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																		
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																		
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebørk (teller)						Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.						Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Børk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Børk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Børk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Børk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Tilleggsareal
61	B	93		85				109				133				157		
62	B	81		86				110				134				158		
63	B	101		87				111				135				159		
64	B	93		88				112				136				160		
65	B	81		89				113				137				161		
66	B	101		90				114				138				162		
67	B	93		91				115				139				163		
68	B	81		92				116				140				164		
69	B	101		93				117				141				165		
70	B	93		94				118				142				166		
71	B	81		95				119				143				167		
72	B	101		96				120				144				168		
73	B	93		97				121				145				169		
74	B	81		98				122				146				170		
75	B	101		99				123				147				171		
76	B	156		100				124				148				172		
77	B	103		101				125				149				173		
78				102				126				150				174		
79				103				127				151				175		
80				104				128				152				176		
81				105				129				153				177		
82				106				130				154				178		
83				107				131				155				179		
84				108				132				156				180		
Sum tellere:		6464		Nevner =		6464												

Dato 12/4-2019	Innsenderens underskrift 
-------------------	--

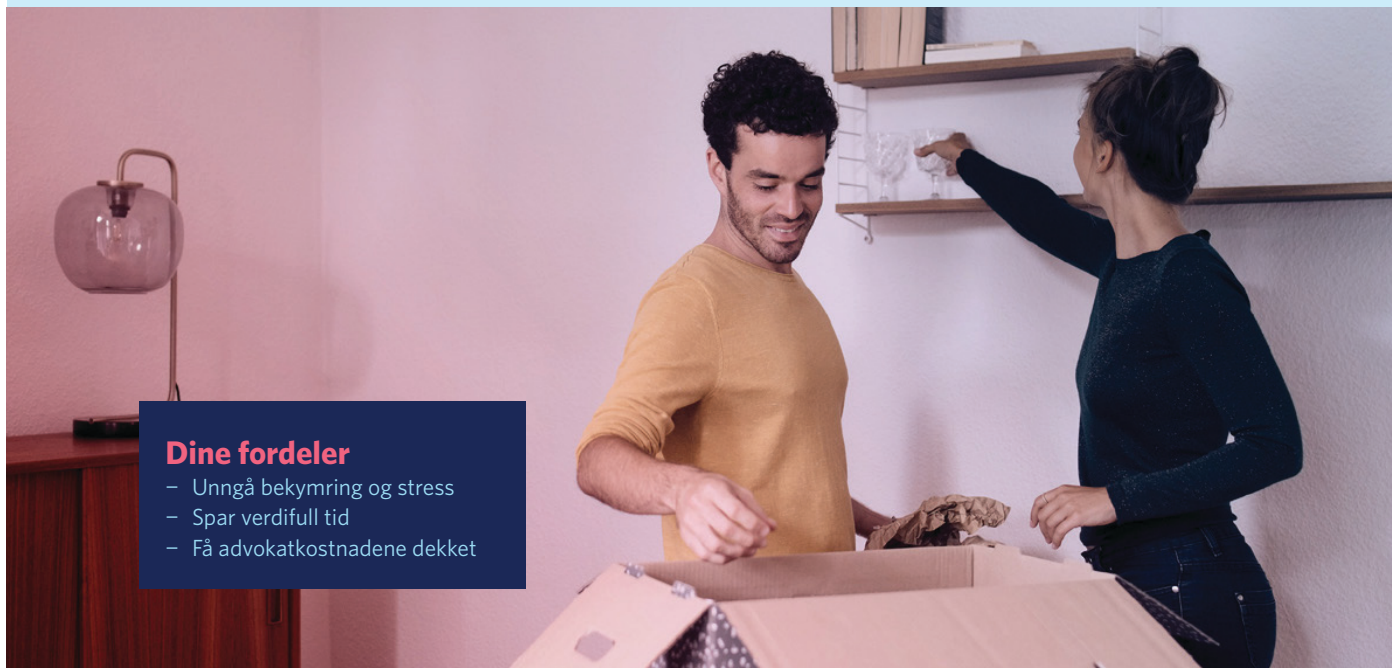


VEDLEGG 6 AV 20
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

REVISJON	DATE	BEKREVET LØSE	PROSJEKTNR.	INNHOLD	TEKNIKKOMMUNIKASJONSREAL, Bygg, Anlegg, Veg, Anleggsnett, Bygg, Anlegg, Veg, Anleggsnett	SEKSI. / KONT.
		Hæste Linje Bolig	105805	X_D1 Plan 04	HLB-D0-00-A-2-97-05	FASE, STATUS, REV
		FASE: Dagdrift	MÅL: 11/2017/AS/IK	DATE: 03/2018	TILTAKSHVER: Hæstebolig AS	124/304
		Dyrvik Arkitektur AS	Opprettet 03.04.2018, 09:00	TR: 22.09.2018		

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Didrik Tollefsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no
+47 469 28 782

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Didrik Tollefsen
didrik.tollefsen@emera.no
469 28 782

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING