Avstikkeren 2K

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 197 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Bergkrystallen T Linje 4B, 4N	6 min 0.5 km
Bergkrystallen Linje 1, 4	7 min 0.5 km
Sæter Linje 13, 19	6 min 3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.2 km

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	20 min 1.7 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 13 klasser	21 min 1.7 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	22 min 1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 3.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

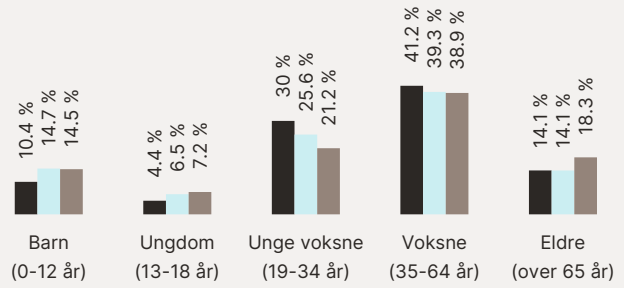
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bergkrystallen	2 356	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinspranget barnehage (1-5 år) 87 barn	6 min 0.5 km
Mellombølgen barnehage (1-6 år) 216 barn	10 min 0.8 km
Marmorberget barnehage (1-5 år) 81 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Mellombølgen	6 min
Kiwi Lambertseter	8 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

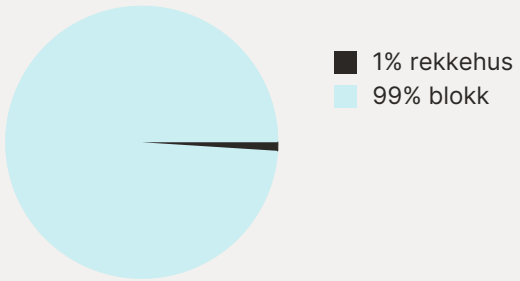
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Sport

Avstikkern balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
Lambertseter idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, frii...	8 min 0.6 km
SATS Lambertseter	16 min
EVO Lambertseter Senter	19 min

Boligmasse



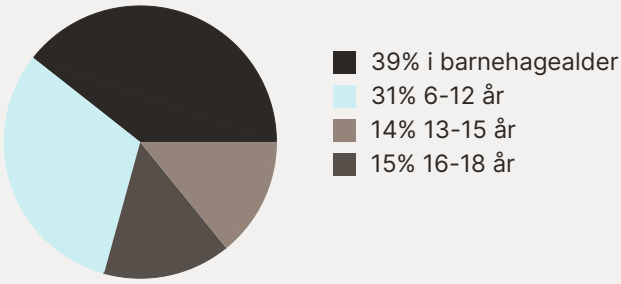
«Jeg liker dette nabolaget fordi det er en rolig og stille plass å bo på og at nærheten til både kollektivtrafikk og senter er bra.»

Sitat fra en lokalkjent

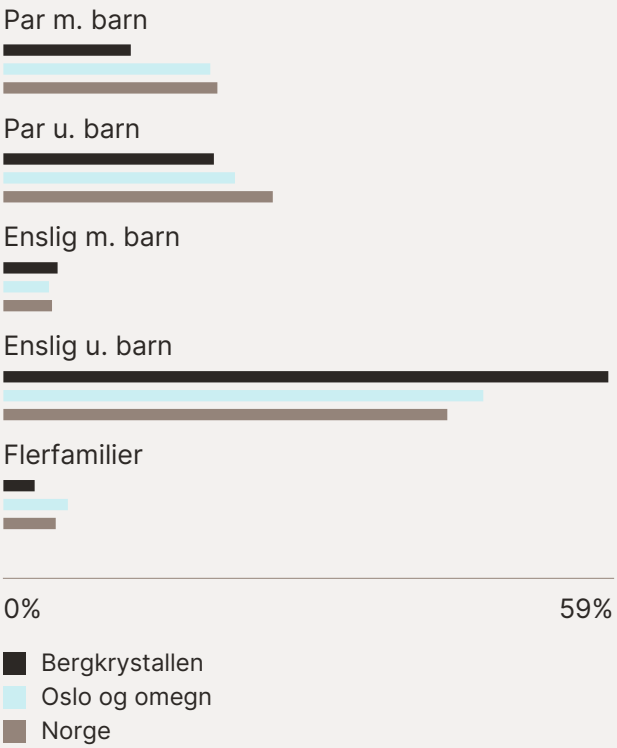
Varer/Tjenester

Lambertseter Senter	16 min
Boots apotek Lambertseter	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



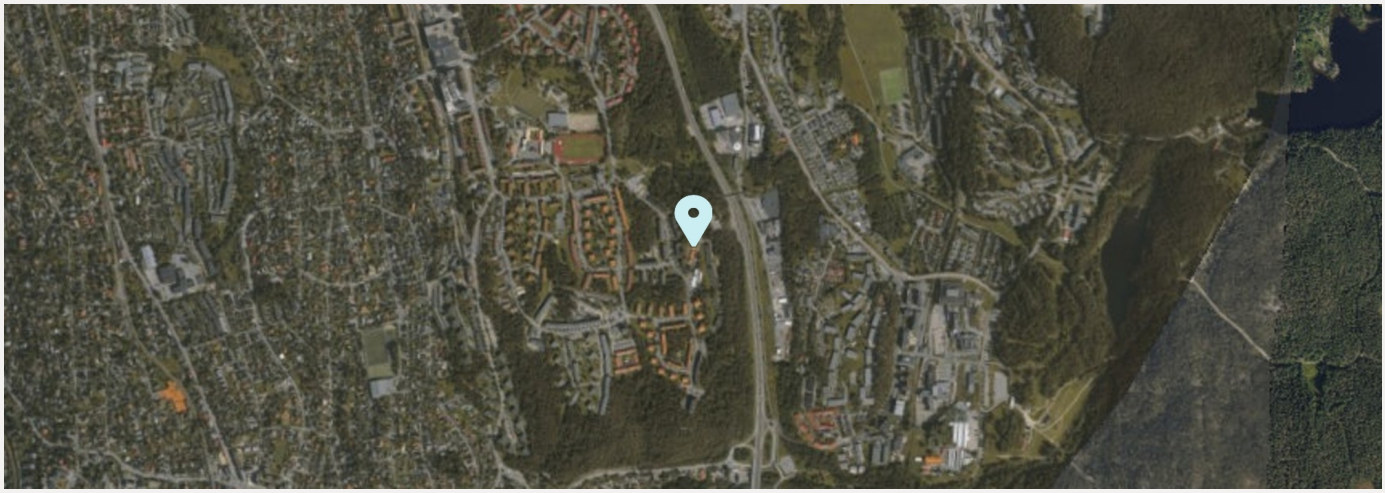
Familiesammensetning

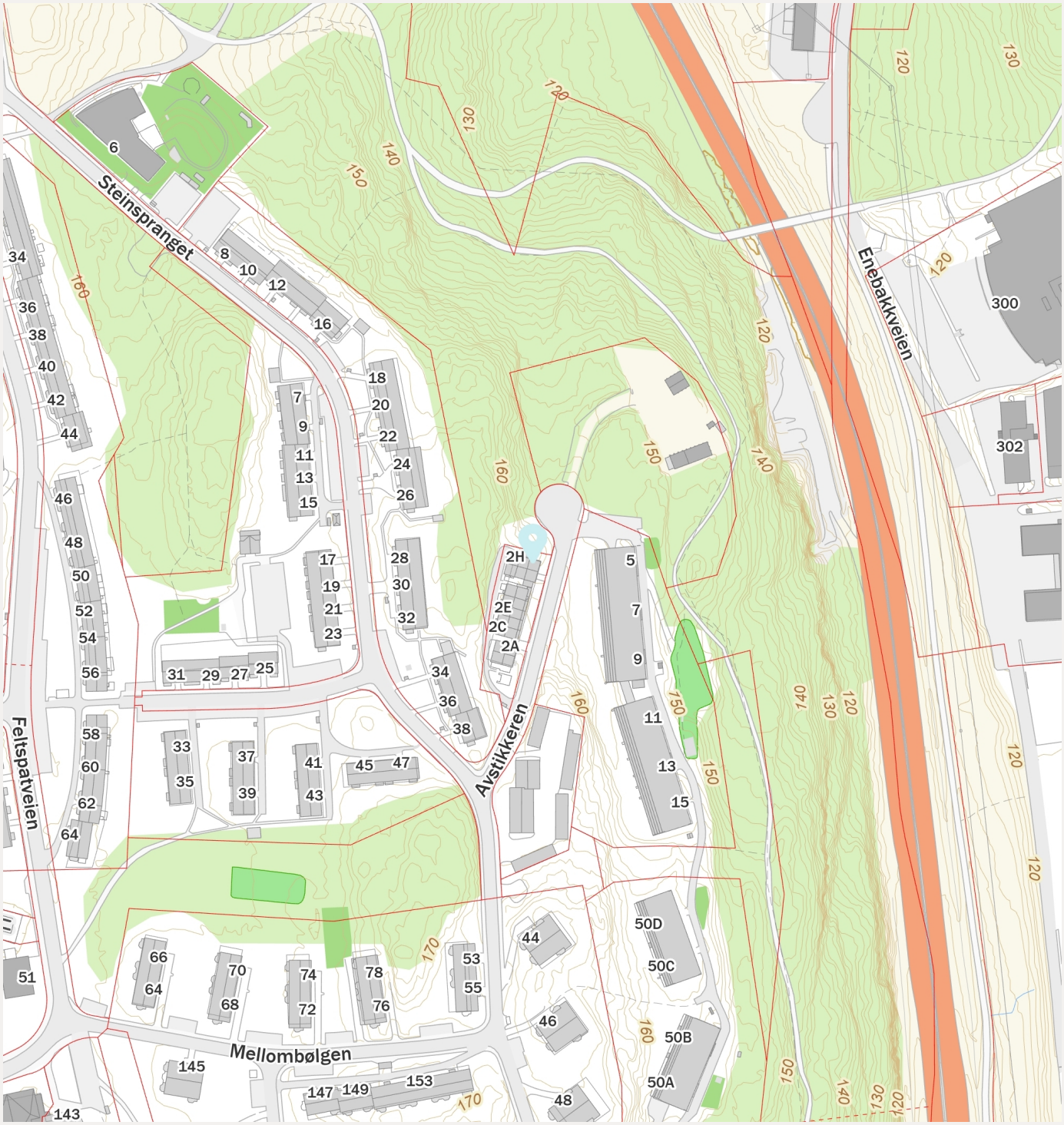


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





FINN

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

Tilstandsrapport

Avstikkeren 2K
1156 Oslo

Referanse: 2026-1346
Matrikkel: 159/219 Snr. 10
Befaringsdato: 19.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
IU	**Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 Vesentlige avvik 7 forhold

Taktekking
Det er registrert mose og begroing på taktekkingen.

Vinduer
Det er påvist avvik ved detaljer på beslag og vannbord som kan føre til at vann ikke ledes bort fra fasaden som forutsatt. Dette innebærer enkelte åpninger mellom beslag og kledning.

Dører
Det er påvist avvik ved beslag eller vannbord som kan føre til at vann ikke ledes bort fra fasaden som forutsatt. Dørbladet på terrassedøren treffer karmen ved åpning/lukking og håndtaket har redusert funksjon.

Overflater · Bad - 2. etasje
Det er observert sprekker i enkelte fliser. Vinduet er plassert i våtsone. Fallforholdet på gulvet utenfor dusjsonen er målt til lavere enn dagens preaksepterte ytelser.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 2. etasje
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Varmesentraler
Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av varmeanlegget de siste to årene. Varmepumpen kan ha nådd en alder hvor slitasje og redusert funksjon er vanlig.

Varmtvannstank
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på varmtvannsberederen.

IU Ikke undersøkt 2 forhold

Drenering

Grunnmur/fundament

HMS Helse, miljø og sikkerhet 2 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Radon
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Elektrisk anlegg
På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på øvrige deler av anlegget, fra byggeåret, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Vurderinger

Taktekking TG 2

Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er av ukjent type.
Tekkingen er ifølge eier fra bygge

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert mose og begroing på taktekkingen.

   Konsekvens: Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Yttervegg TG 1

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft TG 1

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på svank/svak i møne, fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering IU

Boligen ligger over felles garasjekjeller, og eventuell drenering ligger under sameiets fellesarealer, og er derfor ikke undersøkt eller vurdert i forbindelse med dette oppdraget.

Grunnmur/fundament IU

Grunnmur og fundamenter ligger under sameiets fellesarealer og er ikke undersøkt eller vurdert i forbindelse med dette oppdraget.

Vinduer TG 2

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret, med unntak av takvinduer montert i 2026 ifølge eier.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er påvist avvik ved detaljer på beslag og vannbord som kan føre til at vann ikke ledes bort fra fasaden som forutsatt. Dette innebærer enkelte åpninger mellom beslag og kledning.
   Konsekvens: Dette kan gi økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen og over tid føre til skader dersom forholdet ikke utbedres.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 2

Ytterdør i tre, fra byggeår.

Terrassedør vurdert til å være fra byggeår

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er påvist avvik ved beslag eller vannbord som kan føre til at vann ikke ledes bort fra fasaden som forutsatt.
   Konsekvens: Dette kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen og over tid føre til skader dersom forholdet ikke utbedres.
2. Dørbladet på terrassedøren treffer karmen ved åpning/lukking og håndtaket har redusert funksjon.
   Konsekvens: Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 1

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca 17 m².

Himmelretning: Sørvendt

SLIK ER DET UNDERSØKT

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Baderom fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 2. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert sprekker i enkelte fliser.
   Konsekvens: Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.
2. Vinduet er plassert i våtsone.
   Konsekvens: I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.
3. Fallforholdet på gulvet utenfor dusjsonen er målt til lavere enn dagens preaksepterte ytelser.
   Konsekvens: Dette betyr at de preaksepterte ytelsene i gjeldende teknisk forskrift ikke er oppfylt fullt ut. Dette kan potensielt gi noe tregere drenering av vann utenfor dusjsonen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 15 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj i badekar og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Gulvoverflater i kjøkken TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

REGISTRERTE AVVIK

1. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.
   Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Aggregatet er skiftet i 2025.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Filtrene rengjøres etter varsel i Røroshetta Appen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmesentraler TG 2

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? Ukjent.
Når det sist var service på anlegget? sist service var oktober 2020.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av varmeanlegget de siste to årene.
   Konsekvens: Manglende jevnlig service kan føre til redusert driftssikkerhet, kortere levetid og økt risiko for feil. I henhold til NS 3600 skal dette vurderes som TG 2. Det anbefales service eller kontroll av kvalifisert fagperson.

2. Varmepumpen kan ha nådd en alder hvor slitasje og redusert funksjon er vanlig.
   Konsekvens: For luft-til-luft-varmepumper regnes levetiden ofte til ca. 12–15 år. Med økende alder øker risikoen for driftsproblemer og behov for reparasjoner, og fremtidig funksjon vurderes som usikker.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2016.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på varmtvannsberederen.
   Konsekvens: Uten lekkasjestopper vil vann ikke stenges automatisk ved en lekkasje. Dette kan føre til skader hvis en lekkasje skulle oppstått. Montering bør vurderes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
   Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Fra eier: Angående elektrisk arbeid, så er alle lysbrytere osv byttet bortsett fra på loftet i 3. etasje, der et det nytt lys med dimmer. 3 orginale stikkontakter gjenstår der.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Ja
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2025 – Eier har selv kjøpt inn utstyr. Skiftet ut eldre stikkontakter i alle rom til Sort Elko Plus. Skiftet alle brytere til Sort Elko Plus dimmer og eller bryter. Montert lys på Kjøkken. Oppgradert kurs til 15A for Oppvaskmaskin. Satt opp nye lamper som eier selv kjøpte inn, samt montert ny termostat i gangen og sjekket varmekabel.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på øvrige deler av anlegget, fra byggeåret, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk kledd med malt panel og har en takkonstruksjon utført som en lukket trekonstruksjon med takstein som tekking. Sørvendt terrasse er utført i trekonstruksjon med et areal på ca. 17 m². Ytterdører og terrassedør er fra byggeår, mens vinduene har isolerglass fra byggeår, med unntak av takvinduer fra 2026. Grunnmur, fundamenter og drenering ligger under sameiets fellesarealer og er derfor ikke vurdert, og byggegrunn er ukjent.

Oppvarmingssystem

Luft-til-luft varmepumpe er montert.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser i entré. Laminat for øvrig.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,42 meter ved stikkprøve i 1. - og 2. etasje. Loftet har skråhimlinger med varierende høyder.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2025.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Mikrobølgeovn.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller med elbillader. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Arealer

TOTALT AREAL

103 m²	97 m²	6 m²	–	17 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Rekkehus (Byggeår: 2009)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	6 m²	-	**6 m²**	-
1. etasje	42 m²	-	-	**42 m²**	17 m²
2. etasje	42 m²	-	-	**42 m²**	-
Loft	13 m²	-	-	**13 m²**	-
Sum Rekkehus	**97 m²**	**6 m²**	**-**	**103 m²**	**17 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
1. etasje	BRA-i: Stue, Entré, Kjøkken
2. etasje	BRA-i: Tre soverom, Gang, Bad
Loft	BRA-i: Loftstue

Kommentar til arealberegning

Loftet er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 28 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Ja

> **2026 · Terrasse og skillevegger er pusset, vasket og malt i 2026. Plattingen er beiset.**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2025 · Nytt laminatgulv på kjøkken og stue.**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2025 · Nye lister rundt vegg, dører og vinduer i store deler av huset.**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2025 · Gangen: Byttet gulv i gangen. Nye fliser. Nytt heldekkende skap. Nye lister.**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2025 · Nytt kjøkken fra Epoq. Installert våren 2025. Alle nye stammer. Nye fronter. Ny vask. Nye integrerte hvitevarer. Benkeplate fra Nerostein. Med kvittering Diverse annen kjøkkenmontering.**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.
>
> **2025 · Nye takvinduer er montert.**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Avstikkeren 2K, 1156 Oslo**
Matrikkel: **159/219 Snr. 10**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Lotte Haagensen-Strøm og Håkon Sørbøen Larsen**

Kunde: **Håkon Sørbøen Larsen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **19.08.2026**

Rapportdato: **20.08.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: ds@norskeboligrapporter.no
Tlf: 40343533



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: 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: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Egenerklæring

Avstikkeren 2 K, 1156 OSLO

15 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Avstikkeren 2 K	Avstikkeren 2 K	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtakelse av Avstikkeren 01.09.2024. Ble kjøpt i juni 2024.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden 01.09.2024.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Håkon Sørbøen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny servant på badet.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2 stk takvinduer i 3. etasje ble installert januar 2026. Det ble gjort av selskapet «Takvindueksperten». Har kvittering på dette.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Takvindueksperten

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er noe vann som går inn i garasjen ved ekstremt mye regn. Styret i sameie som vet mest om dette.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet omtrent alle stikkontakter. 2 nye kontakter på kjøkken. Ellers oppgradering av gammelt utstyr, dvs lys og lysbrytere. Og noen nye panelovner.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Infratek Norge AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Usikker, noen av punktene:

- fortauene må være opparbeidet og overtatt av Oslo kommune.
- sluttdokumentasjon vann og avløp
- sluttrapport: postkasse, grunnen og avfall.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Ingen spesifikke planer, men det kan økes av og til dersom sameiet og kostnader på forsikringer øker. Ingen store utbyggingsplaner som krever kapital.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 11286483

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Håkon Sørbøen Larsen	**2026-08-15**

Identification

Håkon Sørbøen Larsen

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

Boligopplysninger:

Avstikkeren Boligsameie		**Vår ref.:**	554/10	**Fødselsdato eier:**	15.05.1994
Avstikkeren 2K		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	14.02.1995
1156 OSLO		**Eiere:**	Håkon Sørbøen Larsen, Lotte Haagensen Strøm		
Organisasjonsnr:	895 198 862	**Seksjonsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 736**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	519
	Kabel-TV-avgift	697
	Felleskostnader	3 520

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	37 427
Klient ajourf. lån:	387 005,59	Klient gj. s. årsoppg.:	374 271

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367421855, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2026: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 85

Saldo per 14.08.2026: 387 006

Andel av saldo: 35 182

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.08.2033)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Esben Isnæs

Adresse: Avstikkeren 2B

Postnr/-sted: 1156 OSLO

E-post: avstikkeren.boligsameie@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	37 427	Andre inntekter:	1 217
Annen formue:	21 740	Utgifter:	2 761		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 159/219 - seksjon:10

Bygningstype: Kjedehus

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	83924927

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	C10	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	

Boligopplysninger:

Avstikkeren Boligsameie	**Vår ref.:**	554/10	**Fødselsdato eier:**	15.05.1994
Avstikkeren 2K	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	14.02.1995
1156 OSLO	**Eiere:**	Håkon Sørbøen Larsen, Lotte Haagensen Strøm		

Organisasjonsnr: 895 198 862

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

GARASJEANLEGG
Snr. 11, garasjeanlegget eies av Bjarne Eiendom AS fra 01.06.2013, Kontaktperson Morten Altmann mob. 977 78 050.

GENERELT
Sameiet er medlem i HL
Se innkalling og protokoll fra årsmøte 19.5.2020 gjeldende retningslinjer for private utvedige tiltak.
Vedtatt en samlet plan for vedlikehold av sameiet. Se vedlegg til vedtektene.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding om tidligere års vedlikehold.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

TV OG BREDBÅND
Avstikkeren Boligsameie har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og /eller kabel-tv.

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Avstikkeren
Boligsameie

årsmøte 2026

Innkalling -
Årsmelding -
Årsregnskap

Tid: Torsdag 04.06.2026,
kl 17:00

Sted: teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til avstikkeren.boligsameie@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Microsoft Teams-møte

Bli med:
https://teams.microsoft.com/meet/374337053951425?p=w4N7ynSR3GfA6PnrCZ

Møte-ID: 374 337 053 951 425

Passord: tg33c2A2

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter.

Årsmøte i Avstikkeren Boligsameie

Torsdag 04.06.2026, kl 17:00
teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Avstikkeren Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 20 000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra seksjonseier

- ◦ Snømåking og gressklipping

Siden arbeidsmengden på vinterukene varierer mye, ønsker vi at fordeling av gressklippingsuker gjøres etter vinteren, basert på faktisk belastning ved snømåking.

- ◦ Containerordningen

Etter gebyr for feilsortering to år på rad ønsker vi at containerordningen vurderes på nytt, enten med alternative løsninger som brukes i andre borettslag eller ved å ha container annet hvert år?

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Catarina Bangfield

Esben Isnæs stiller til valg

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Oleg Topchiy og Esben Isnæs

Det må velges to nye styremedlemmer.

Catarina Bangfield stiller til valg

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Sameiet hadde ikke varamdlemmer i fjor.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 27.05.2026

Styret i Avstikkeren Boligsameie

Styreleder, Catarina Bangfield
Styremedlem, Esben Isnæs
Styremedlem, Oleg Topchiy

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Avstikkeren Boligsameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Catarina Bangfield
Styremedlem, Esben Isnæs
Styremedlem, Oleg Topchiy

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på avstikkeren.boligsameie@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Avstikkeren Boligsameie

Avstikkeren Boligsameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 895198862. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 10 boligenheter og 1 næringseiendom, Bjarne Eiendom AS.

Digital utsendelse av dokumenter

Avstikkeren Boligsameie har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Avstikkeren Boligsameie har egen ingen vaktmester/portner.

Bredbånd, kabel-tv

Avstikkeren Boligsameie har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, bestilles av den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

I eierseksjonssameie er det styret som representerer eier. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Avstikkeren Boligsameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Ansvaret for garasjeanlegget ligger hos Bjarne Eiendom

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83924927

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Ta så kontakt med styret først, deretter OBF dersom styret ikke kan svare:

Alternativ 1: Kontakt deretter styret for innmelding av skade.

Alternativ 2: Kontakter OBF på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer.

Den enkelte bør ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr det er naturlig å ta med seg når man flytter.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 ikke gjennomført overdragelser av boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025: Årlig service på spillvannspumpe.

2023: Det er gjennomført fasaderehabilitering med vask og maling i 2023.

2023: Det er byttet varmekabler på utsatte rør, men det gjenstår arbeid her

2024: Det er etterisolert utsatte vannrør som var skadet etter lekkasje i 2023.

2024: Garasjeporten er skiftet ut. Kostnad er delt med Bjarne Eiendom.

2024: Sprekk i støttemur ved 3'er rekka er reparert.

2024: Geotekniker har kontrollert mulig sig av byggene etter sprekk i støttemur. Konklusjon er at det ikke er sig i bygg. Det er derimot noe sig, 2-3 cam i støttemuren.

2024: Vi har tatt kontakt med arkitektfirmaet Arkitektene Dahl & Myrhol AS vedr manglende ferdigattest. Saken er fortsatt under behandling. Det gjenstår ferdigattest fra rørlegger.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 2 møter og behandlet 2 styresaker.

Økte felleskostnader

Vannskade i 2K

Styret har i perioden hatt fokus på: Vanninntrenging stuevindu hos 2K. Ferdigattest purret på mange ganger. Det som gjenstår er ferdigmelding fra rørlegger.

26.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Avstikkeren Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	546 948	701 585	547 028	547 028
Sum		**546 948**	**701 585**	**547 028**	**547 028**
Sum		**546 948**	**701 585**	**547 028**	**547 028**
Forretningsførsel og revisjon	2	51 373	44 171	46 100	52 800
Lønn og honorar	3, 4	22 820	0	22 820	22 820
Vedlikehold	5	19 706	307 602	120 000	100 000
Eksterne tjenester	6	57 040	34 680	25 000	56 000
Kabel-tv og bredbånd		75 189	70 873	73 200	62 414
Forsikring		68 736	61 217	65 500	75 500
Kommunale avgifter		143 848	125 147	141 400	155 500
Andre driftsutgifter	7	30 648	11 148	9 200	7 460
Sum		**469 360**	**654 838**	**503 220**	**532 494**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**77 588**	**46 747**	**43 808**	**14 534**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**77 588**	**46 747**	**43 808**	**14 534**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	7 609	9 023	0	0
Rentekostnad	9	30 366	33 514	30 667	25 889
Andre finansposter	10	5 779	5 443	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-16 978**	**-19 048**	**-30 667**	**-25 889**
Årsresultat	**11**	**60 610**	**27 699**	**13 141**	**-11 355**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-42 779	-36 574	-39 102	-42 657
Endring i disponible midler	**11**	**17 831**	**-8 874**	**-25 961**	**-54 012**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 199	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	117 704	97 737
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		225 357	215 737
Sum omløpsmidler		**347 260**	**313 474**
SUM EIENDELER		**347 260**	**313 474**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-233 315	-261 014
Årets resultat	11	60 610	27 699
Sum egenkapital	**13**	**-172 705**	**-233 315**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	411 698	454 478
Sum langsiktig gjeld		**411 698**	**454 478**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 398	8 398
Leverandørgjeld		99 722	83 740
Påløpne renter		147	174
Sum kortsiktig gjeld		**108 267**	**92 311**
Sum gjeld		**519 965**	**546 789**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**347 260**	**313 474**

Oslo 31.12.25
Styret i Avstikkeren Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Catarina Bangfield	Oleg Topchiy	Esben Isnæs
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	404 976	380 952	405 000	405 282
3607 Renter og avdrag	68 772	68 772	68 828	68 546
3612 Inntekt kabel-tv	73 200	70 920	73 200	73 200
3900 Andre driftsinntekter	0	180 941	0	0
Sum	**546 948**	**701 585**	**547 028**	**547 028**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 250	1 264	6 500	7 500
Forretningsførerhonorar	31 440	30 078	31 100	32 300
Annen regnskapsførsel	12 683	12 829	8 500	13 000
Sum	**51 373**	**44 171**	**46 100**	**52 800**

Revisjonskostnaden er i sin helhet knyttet til revisjonstjenester.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	20 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	2 820	0	2 820	2 820
Sum	**22 820**	**0**	**2 820**	**2 820**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	178 476	100 000	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7 706	115 903	20 000	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	3 009	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	10 214	0	0
6695 Egenandel forsikring	12 000	0	0	0
Sum	**19 706**	**307 602**	**120 000**	**100 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	46 755	1 875	0	46 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	21 352	25 000	10 000
6725 Juridisk rådgivning	0	7 234	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	4 219	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	10 285	0	0	0
Sum	**57 040**	**34 680**	**25 000**	**56 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6540 Inventar / kontoutstyr	9 377	0	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	2 200	2 200
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 659	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 571	2 369	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	1 446	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	4 276	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	8 565	5 203	7 000	5 260
Sum	**30 648**	**11 148**	**9 200**	**7 460**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	7 218	9 023	0	0
8059 Andre renteinntekter	391	0	0	0
Sum	**7 609**	**9 023**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1636.74.21855	30 366	33 514	30 667	25 889
Sum	**30 366**	**33 514**	**30 667**	**25 889**

Note 9 - Rentekostnader

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	5 779	5 443	0	0
Sum	**5 779**	**5 443**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**221 163**	**230 037**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	60 610	27 699
Avdrag langsiktig lån	-42 779	-36 574
B. Årets endring i disponible midler	**17 831**	**-8 874**
C. Disponible midler 31.12	**238 993**	**221 163**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	85 287	68 736
1749 Forskuddsbetalte kostnader	32 417	29 001
Sum	**117 704**	**97 737**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Nødvendig fasadevedlikehold.
Lånenummer:	**16367421855**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.50 %
Beregnet innfridd:	30.08.2033
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	454 478
Avdrag i perioden:	42 779
Lånesaldo 31.12:	**411 698**
Saldo 5 år frem i tid:	166 858

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367421855	11	37 427	411 697

Resultat og balanse med noter for Avstikkeren Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Avstikkeren Boligsameie

Styreleder	Catarina Bangfield (sign.)	25.05.2026
Styremedlem	Esben Isnæs (sign.)	19.05.2026
Styremedlem	Oleg Topchiy (sign.)	22.05.2026



Til årsmøtet i **Avstikkeren Boligsameie**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Avstikkeren Boligsameie** som viser et **overskudd** på **NOK 60 610.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 13. i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Document ID: a6a4d775-14fd-48d7-a7c4-dc499ad64950

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland 26. mai 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: a6a4d775-14fd-48d7-a7c4-dc499ad64950

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

Document ID: a6a4d775-14fd-48d7-a7c4-dc499ad64950

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

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



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

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

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Document ID: a6a4d775-14fd-48d7-a7c4-dc499ad64950

Document ID: a6a4d775-14fd-48d7-a7c4-dc499ad64950

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Avstikkeren Boligsameie torsdag 04.06.2026 kl. 17:00 - teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Avstikkeren Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Catarina Bangfield valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 20 000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra seksjonseier

- ◦ Snømåking og gressklipping

Siden arbeidsmengden på vinterukene varierer mye, ønsker vi at fordeling av gressklippingsuker gjøres etter vinteren, basert på faktisk belastning ved snømåking.

- ◦ Containerordningen

Etter gebyr for feilsortering to år på rad ønsker vi at containerordningen vurderes på nytt, enten med alternative løsninger som brukes i andre borettslag eller ved å ha container annet hvert år?

Vedtak:
Tatt til orientering.

Container vil bli bestilt ved behov.

Plan for snømåking og gressklipping vil bli vurdert løpende .

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Catarina Bangfield

Esben Isnæs stiller til valg

Vedtak:
Esben Isnæs ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Oleg Topchiy og Esben Isnæs

Det må velges to nye styremedlemmer.

Catarina Bangfield stiller til valg

Vedtak:
Stine Beate Maassen og Catarina Bangfield ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Sameiet hadde ikke varamedlemmer i fjor.

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlemmer

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.40

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Esben Isnæs 2 år
Styremedlem, Catarina Bangfield 2 år
Styremedlem, Stine Beate Maassen 2 år

Protokoll for Avstikkeren Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	05.06.2026
Sekretær	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	05.06.2026
Protokollvitne	Catarina Bangfield (sign.)	05.06.2026

VEDTEKTER
FOR AVSTIKKEREN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte
den 18. april 2017
Vedlegg vedtatt 17.6.2021

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Avstikkeren Boligsameie.

Sameiet består av 10 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring.
Sameiet har til hensikt å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 159, bnr. 219 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold[2]

Husdyrhold er tillatt.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[3]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styre
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to styremedlemmer. Styrets medlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Vedlegg til vedtekter, samlet plan
Vedtatt 17.6.2021
VEDTEKTER FOR AVSTIKKEREN BOLIGSAMEIE Vedtatt i sameiermøte den 18. april 2017 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31Det henvises til pkt. 9 i vedtektene for bygningsmessige arbeider:

«Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret».

- Seksjonseiere som skal utføre utskiftinger eller oppgraderinger av bygningsdeler som omfattes av denne beskrivelsen anmodes å oppgradere bygningsdelene slik at den samsvarer iht samlet plan. Sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

Søknad til styret skal omfatte:
- Beskrivelse av tiltaket, fortrinnsvis med skisser, eksempelbilder el. Ved endring av størrelser, omfang o.l skal dette fremkomme tydelig i søknaden.
- Skriftlig innstilling fra nærmeste naboer (for/i mot)

Samlet plan omfatter herved:
Eksisterende terrasser, levegger, gjerder o.l knyttet til den enkelte seksjon skal vedlikeholdes av hver enkelt seksjon.
All hvitmaling skal være i fargekode s0603-y40r All terrassebeis oppfordres til å være grå

A) Terrassegulv

Skal bestå av enten: Betongheller, Asfaltert overflate, Gressplen eller Terrassetremmer.
NB! Bakken under hus terrasser og delvis gangvei består av taket til parkeringskjeller. Det skal ikke skrus/borres hull i bakken for å unngå å perforere takmembran.
B) Levegger
1. Vestfasade (mot Steinspranget) Hvitmalt treverk. Horisontal spilekledning. Høyde på levegg anbefales å være max 180 cm. Det anbefales spiler på begge sider av veggen for å «lukke» den for gjennomgsyn.
2. Østfasade (mot Avstikkeren)

Hvitmalt treverk. Vertikal spilekledning lik eksisterende. Alle skillevegger er per d.d like og skal forbli like frem til et ev endring i samlet plan.
NB! Hver enkelt seksjonseier er pålagt å vedlikeholde sin levegg. Det er ikke anledning til å forlenge skilleveggen helt frem til betongveggen, eller opprette permanente sperringer ettersom dette er rømningsvei.
C) Gjerde (ink. ev. integrert blomsterkasse).

Hvitmalt treverk. Horisontal spilekledning. Kun spiler på en side for å gjøre den transparent for å ha et åpent inntrykk. Høyde på gjerdet anbefales å være max 90 cm.
Høyde integrert blomsterkasse anbefales å være max 75 cm. Blomster/busker/vekster skal ikke overstige 110 cm dersom den fremstår som tett og forringer inn/-utsyn.
D) Dører/vinduer

Dører og vinduer skal være lik eksisterende dører og vinduer, helst i type og i farge, slik at disse ikke stikker seg ut som merkbart annerledes enn øvrige i sameiet.

E) Trapp ved inngangsparti

Trapper til inngangsdørskal kunne flyttes på slik at det er tilkomst under husene, og tilgang til lufting.

F) Betongbrystninger

Betongbrystninger skal ikke overflatebehandles med maling, impregnering eller lignende. Det oppfordres til å rengjøre disse jevnlig med forsiktig trykk for å holde disse fri fra begroing som forringer kvaliteten til betongen.

G) Solskjerming

1. Markiser generelt (vindusmarkise ikke tillatt)

Markiser skal være grå, fortrinnsvis lik øvrige naboer.

2. Vinduer 2. etg.

Ved opprettelse av solskjerming på vinduer skal benyttes screens med duk i svart farge, og ramme i hvit. Lik øvrige.

H) Varmepumper og øvrige tekniske installasjoner

Skal ikke monteres slik at den fremstår synlig på fasader som fremkommer tydelig for øvrige i sameiet. Eksisterende installasjoner kan bestå, og nye installasjoner skal gjennomføres hensynsfullt. Hver enkelt installasjon skal vurderes og godkjennes av styret i forkant.

I) Elbil-lader og øvrige elektroinstallasjoner i parkeringskjeller

For å opprette elbil-lader i felles parkeringskjeller skal denne bekostes i all hovedsak av hver enkelt seksjonseier. Det forutsetter at det er tilstrekkelig kapasitet i sikringsskap og strømtilførsel. Hver enkelt seksjonseier må trekke strøm fra eget sikringsskap som innebærer at kapasiteten i huset blir svekket. I tillegg skal det foreligge forutgående godkjennelse av eier av parkeringskjelleren. Det anmodes at det benyttes ladepunkt med integrert vern/sikring for å bespare plass i sikringsskapet.

J) Drenering og overvann

1. Østsiden Sameiets takterrasser over parkeringskjeller blir på østsiden drenert via overløp og ut i nedløp langs fasaden. Slukene er originalt skjult av tretremmer, og har aldri blitt rengjort. Det anmodes at det gjøres generelle tiltak for å forhindre skitt og smuss havner mellom tremmene og tilstopper sluket. Ved ev utskifting av tremmer anmodes man til å lage inspeksjonsluker for å kunne foreta vedlikehold av sluk.

2. Vestsiden

Sameiets vestside mot intern gangvei står delvis over tak til parkeringskjeller. Grusen har som funksjon å drenere vann som kommer fra «Steinspranget» og vår tomt slik at det ikke skal oppstå vanninntrengning. Dreneringen i grusen forringes med årene ettersom det fylles med smuss fra husholdninger og natur. Det anmodes at grusen holdes ren av seksjonseiere i den grad som er fornuftig. Dette innebærer at smuss fra feiebrett, griller mm. ikke deponeres i grusen, men på egnet avfallsplass.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO
arkitektene@dahl-myrhol.no

Dato: 15 MARS 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200802131-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Emil Ager-Wick | Arkivkode: 531

Byggeplass:	AVSTIKKEREN	Eiendom:	159/219/0/0
Tiltakshaver:	Avstikkeren Garasjelag AS	Adresse:	Postboks 1098, 1510 MOSS
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - AVSTIKKEREN

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.2010.

Vilkår for ferdigattest:
- Fortau må være opparbeidet og overtatt av Oslo Kommune v/Samferdselsetaten i henhold til vedtak av 03.02.2009 fra Steinspranget til og med denne eiendom. Forutsettes utført innen 01.10.2010. Bankgaranti, stor kr 750.000,-, som sikkerhet for utførelsen, samt tinglyst vegerklæring foreligger.
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
- Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.
- Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

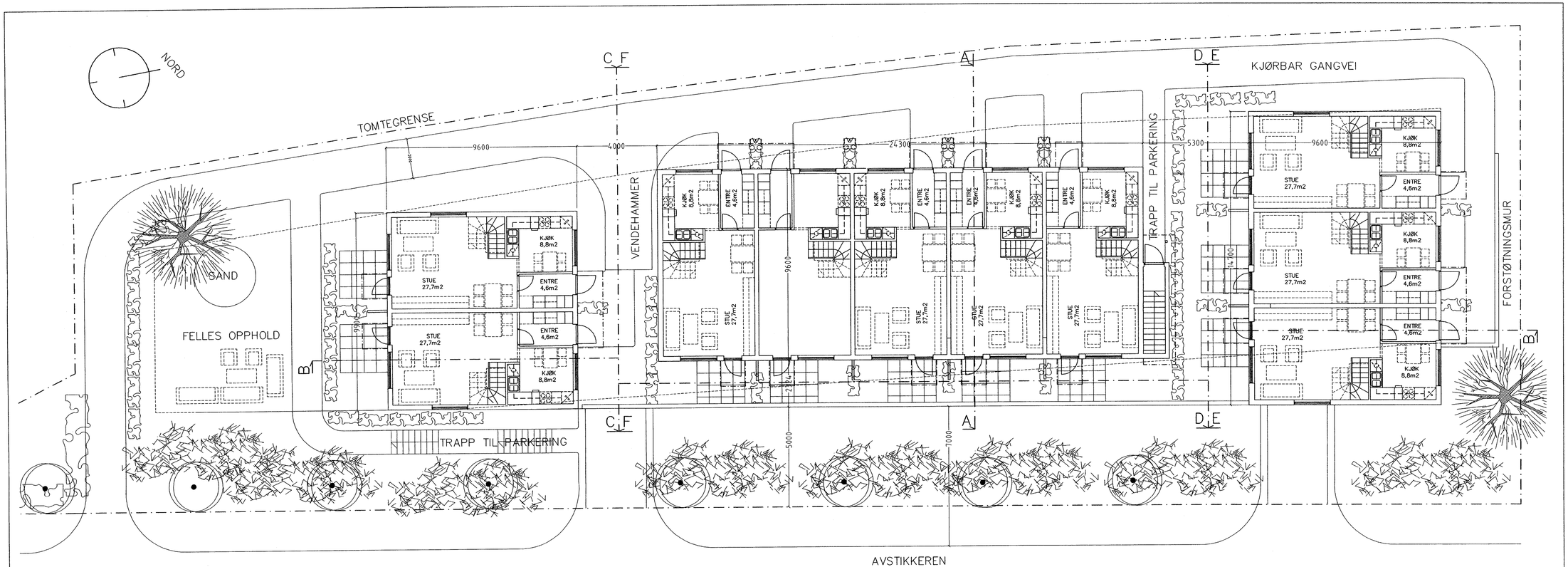
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Edina Midzic
enhetsleder

Emil Ager-Wick
saksbehandler

Kopi til:
Avstikkeren Garasjelag AS, Postboks 1098, 1510 MOSS, kjell.herje@karihaugensenter.no



TILTAKSHAVER
AVSTIKKEREN GARASJELAG AS
POSTBOKS 1098, 1510 MOSS.

VEDLEGG E-2.

OVERSIKTSPLAN

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
21.01.08	md	BYGGEMELDING	A

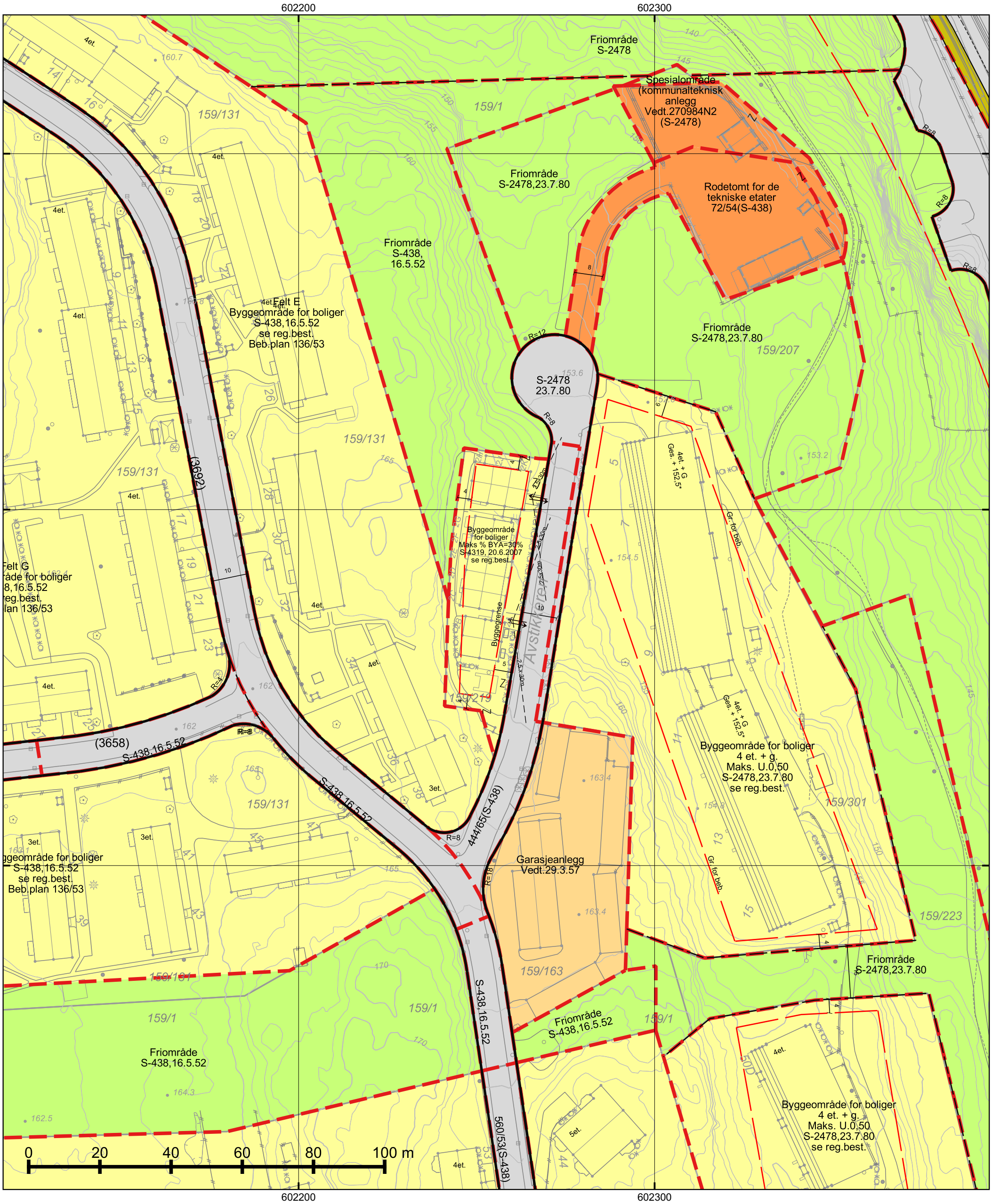
PROSJEKT
AVSTIKKEREN
GNR. 159, BNR. 219.

TEKST
PLAN 1. ETASJE

DATO	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
11.12.07	0415	1:100	md	

TEGNINGSNR. A–BM100–2.01 INDEX A

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 - 0178 Oslo - Tlf 23292770 - Fax 23292771 - E-mail arkdog@online.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161600/ 86537934
Adresse: Avstikkeren 2
Gnr/Bnr: 159/219
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder/bankett
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

602100 602400

6638400 6638400

6638100 6638100

6637800 6637800



602100 602400

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161600/86537934
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.08.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537934
Deres ref: 9403153

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 159, BNR. 219.

Vi viser til bestilling av 14.08.2026 for eiendom gnr. 159, bnr. 219.

GNR. 159 BNR. 219

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.1965.

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

1583 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

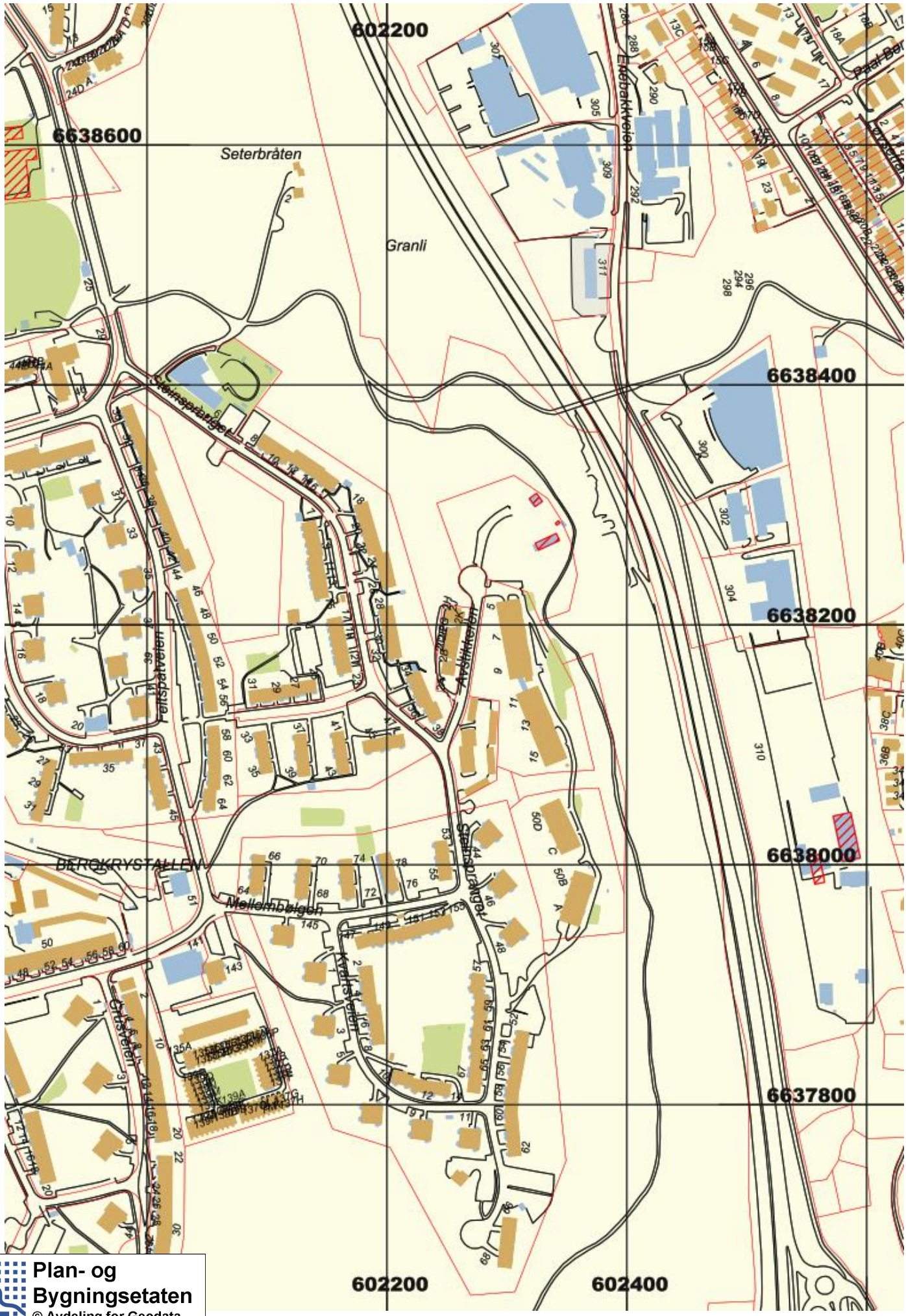
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	159	219		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
988 544 477	AUSTICKEREN GARASJELAG	4/5	1/1

Doknr: 227097 Tinglyst: 26.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	1	B	11	N	1	B	21				31			
2	B	1	B	12				22				32			
3	B	1	B	13				23				33			
4	B	1	B	14				24				34			
5	B	1	B	15				25				35			
6	B	1	B	16				26				36			
7	B	1	B	17				27				37			
8	B	1	B	18				28				38			
9	B	1	B	19				29				39			
10	B	1	B	20				30				40			
SUM BRØK		10		SUM BRØK		1		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 11 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Ref. kopi
Plan- og bygningsetaten 23-10
TEKNISK FAGAVDELING

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 6/5-09	[signature]	KJELL HERJE	
		FOR AUSTIKKEREN	GARASJELAG A/S

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

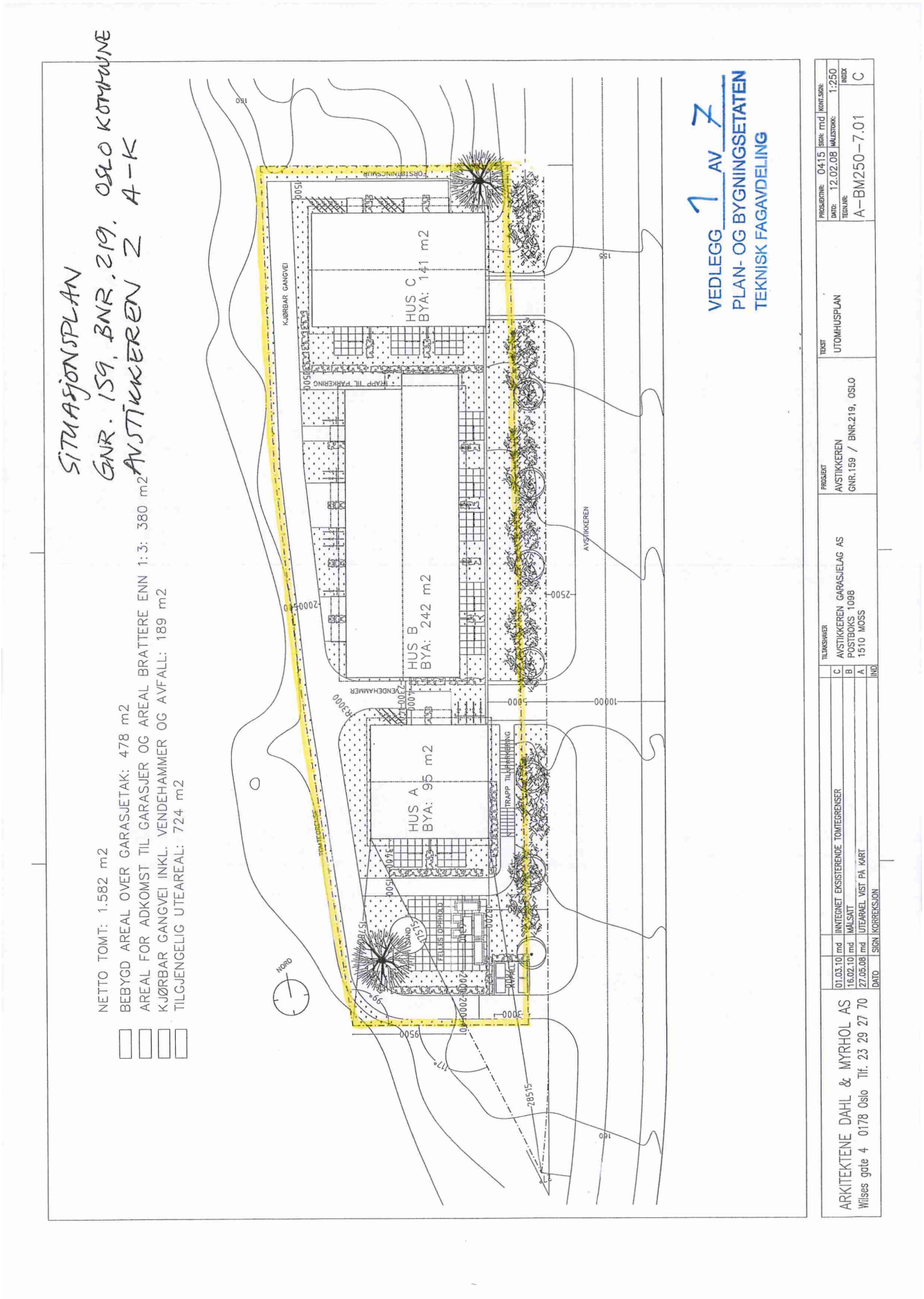
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

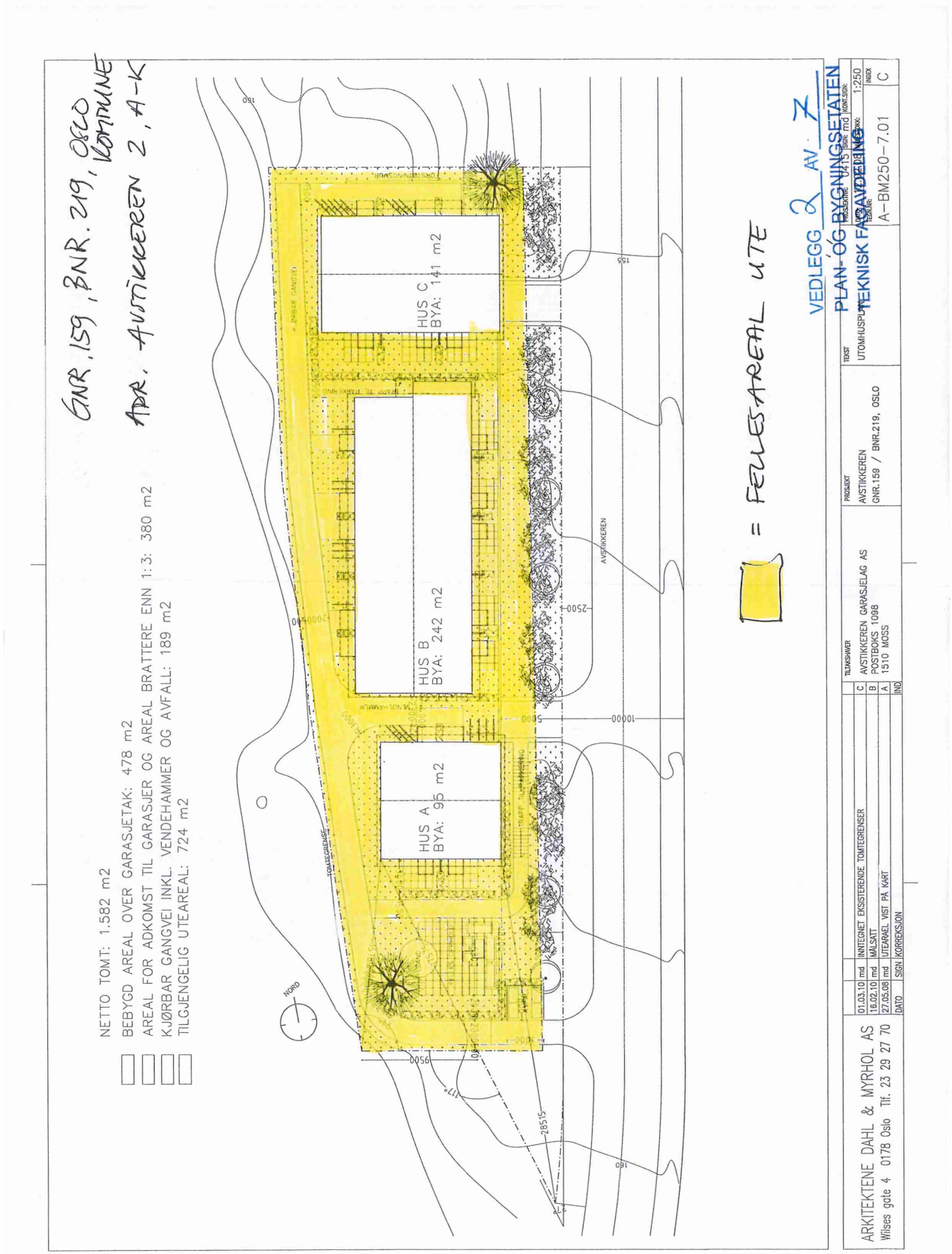
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
159	219		7-77	**i Oslo kommune**

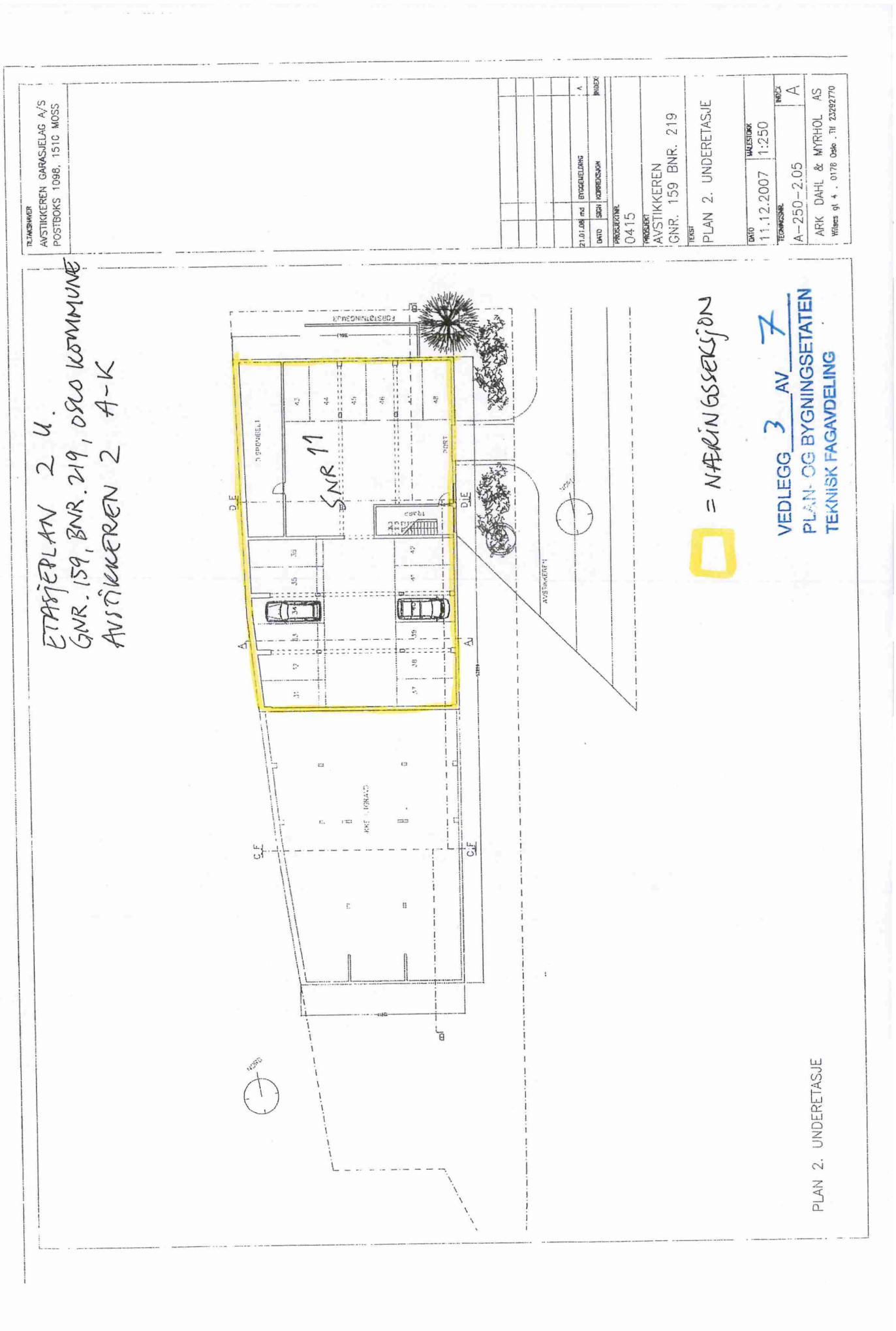
Dato	Underskrift	Stempel
23/3-2010	Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

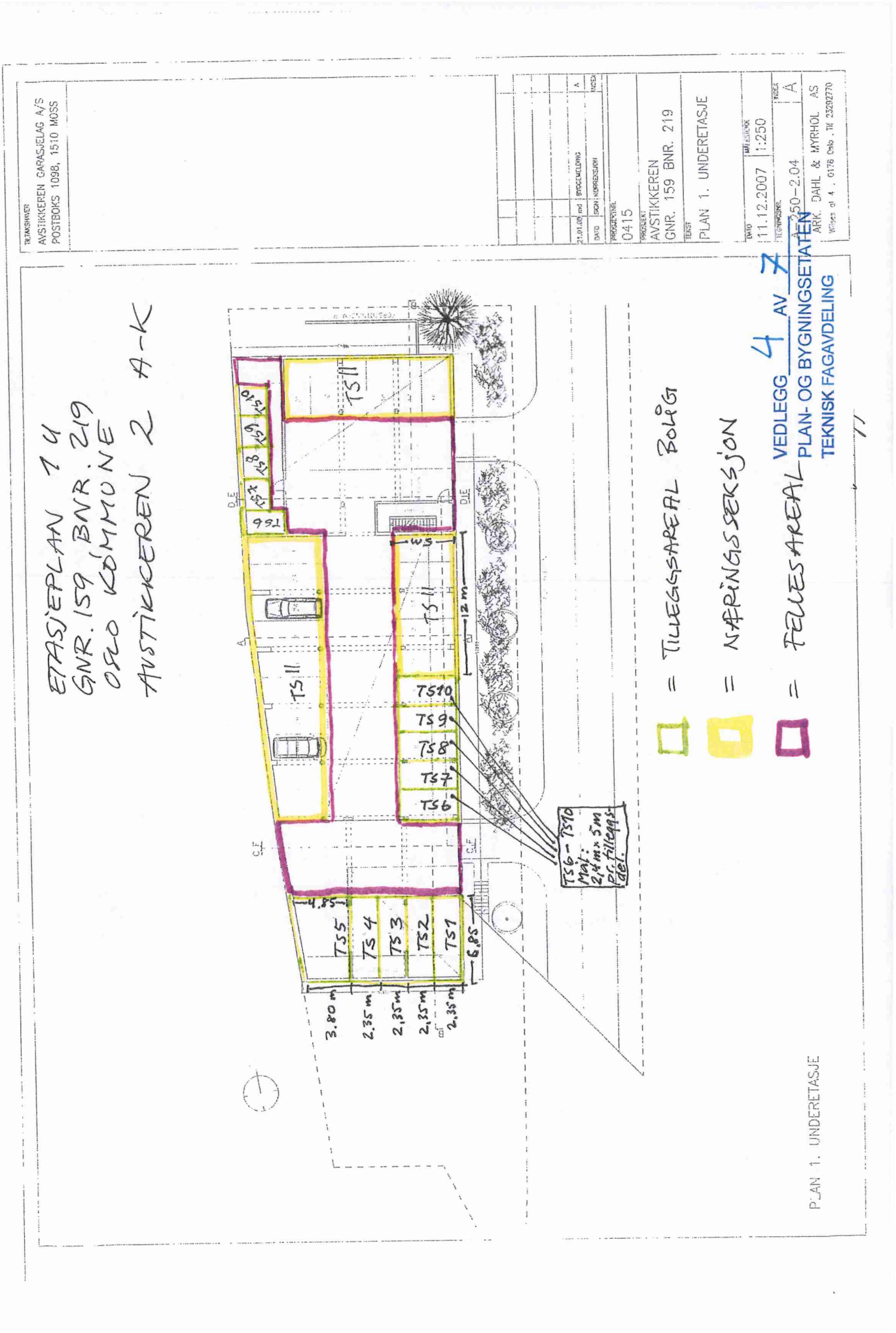
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

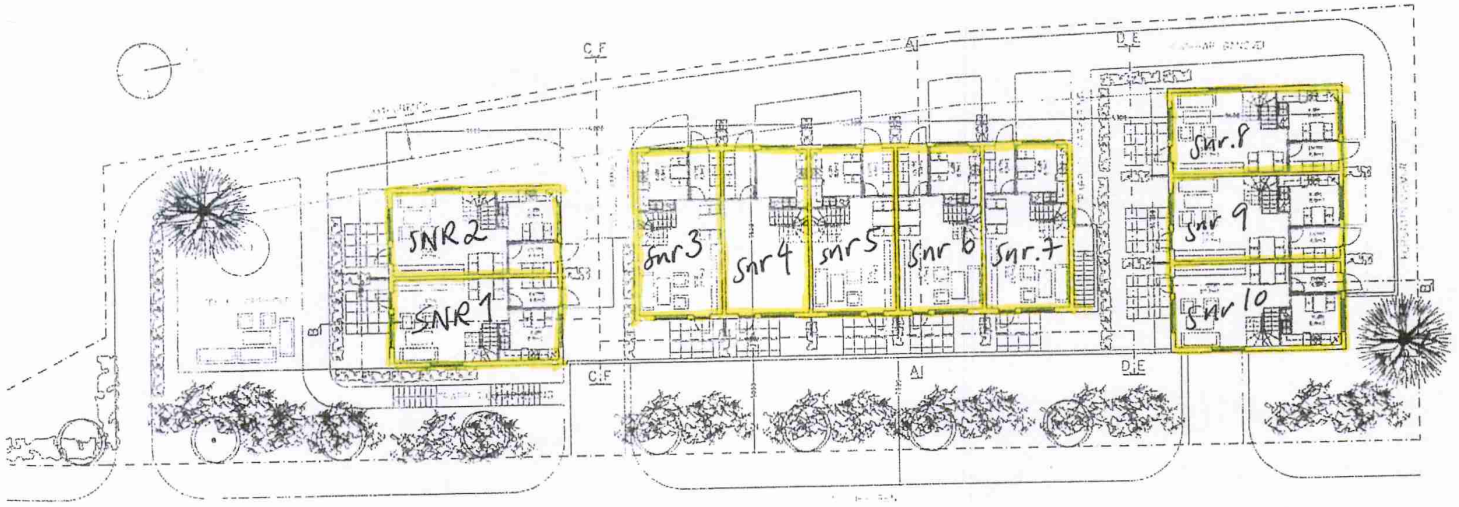

SITUASJONSPLAN
GNR. 159, BNR. 219, OSLO KOMMUNE
AVSTIKKEREN 2 A-K
NETTO TOMT: 1.582 m2
BEBYGD AREAL OVER GARASJETAK: 478 m2
AREAL FOR ADKOMST TIL GARASJER OG AREAL BRATTERE ENN 1:3: 380 m2
KJØRBAR GANGVEI INKL. VENDEHAMMER OG AVFALL: 189 m2
TILGJENGELIG UTEAREAL: 724 m2
HUS A BYA: 95 m2
HUS B BYA: 242 m2
HUS C BYA: 141 m2
KJØRBAR GANGVEI
AVSTIKKEREN
VENDEHAMMER
NORD
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70
INNTEGNET EKSISTERENDE TOMTEGRENSER
MÅLSATT
UTEARAEL VIST PÅ KART
KORREKSJON
TILTAKSHAVER
AVSTIKKEREN GARASJELAG AS
POSTBOKS 1098
1510 MOSS
PROSJEKT
AVSTIKKEREN
GNR.159 / BNR.219, OSLO
TEGNING
UTOMHUSPLAN
PROSJEKTNR: 0415
DATO: 12.02.08
TEGN.NR: A-BM250-7.01
SIGN: md
MÅLESTOKK: 1:250
INDEX C


GNR. 159, BNR. 219, OSLO KOMMUNE
ADR. AVSTIKKEREN 2, A-K
NETTO TOMT: 1.582 m2
BEBYGD AREAL OVER GARASJETAK: 478 m2
AREAL FOR ADKOMST TIL GARASJER OG AREAL BRATTERE ENN 1:3: 380 m2
KJØRBAR GANGVEI INKL. VENDEHAMMER OG AVFALL: 189 m2
TILGJENGELIG UTEAREAL: 724 m2
HUS A BYA: 95 m2
HUS B BYA: 242 m2
HUS C BYA: 141 m2
AVSTIKKEREN
NORD
= FELLESAREAL UTE
VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FASADEENDRING
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70
01.03.10 md INNTEGNET EKSISTERENDE TOMTEGRENSER
16.02.10 md MÅLSATT
27.05.08 md UTEAREAL VIST PÅ KART
DATO SIGN KORREKSJON
TILTAKSHAVER
AVSTIKKEREN GARASJELAG AS
POSTBOKS 1098
1510 MOSS
PROSJEKT
AVSTIKKEREN
GNR.159 / BNR.219, OSLO
TEGN: md KONT.SIGN:
TEKST
UTOMHUSPLAN
A-BM250-7.01
1:250
INDEX C


TILTAKSHAVER
AVSTIKKEREN GARASJELAG A/S
POSTBOKS 1098, 1510 MOSS
PROSJEKTERT
AVSTIKKEREN
GNR. 159 BNR. 219
TEKST
PLAN 2. UNDERETASJE
DATO
11.12.2007
MÅLESTOKK
1:250
TEGNINGSNR.
A-250-2.05
INDEKS
A
ARK DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt. 4 . 0178 Oslo . Tlf 23292770
ETASJEPLAN 2 U.
GNR. 159, BNR. 219, OSLO KOMMUNE
AVSTIKKEREN 2 A-K
= NABOINNSIGELSE
VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PLAN 2. UNDERETASJE


TILTAKSHAVER
AVSTIKKEREN CARASJELAG A/S
POSTBOKS 1098, 1510 MOSS
PROSJEKTNR.
0415
PROSJEKT
AVSTIKKEREN
GNR. 159 BNR. 219
TEGST
PLAN 1. UNDERETASJE
DATO
11.12.2007
MÅLESTOKK
1:250
TEGNINGSNR.
A 250-2.04
REVISJON
A
ARK. DAHL & MYRHOL AS
ETASJEPLAN 1 U
GNR. 159 BNR. 219
OSLO KOMMUNE
AVSTIKKEREN 2 A-K
= TILLEGGSAREAL BOLIG
= NÆRINGSSEKSJON
= FELLESAREAL
VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
TS11
TS10
TS9
TS8
TS7
TS6
TS5
TS4
TS3
TS2
TS1
TS6-TS10
Maks 2,4 m x 5m pr. tilfelle
12 m
6,85
4.85
3.80 m
2.35 m
2,35 m
2,35 m
2,35 m
PLAN 1. UNDERETASJE

ETASJEPLAN 1
GNR. 159, BNR. 219,
OSLO KOMMUNE,
AVSTIKKEREN 2 A-K



PLAN 1. ETASJE

VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TILTAKSHAVER
AVSTIKKEREN GARASJELAG A/S
POSTBOKS 1096, 1510 MOSS

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
21.01.08	md	BYGGEMELDING	A

PROSJEKTNR.
0415

PROSJEKT
AVSTIKKEREN
GNR. 159 BNR. 219

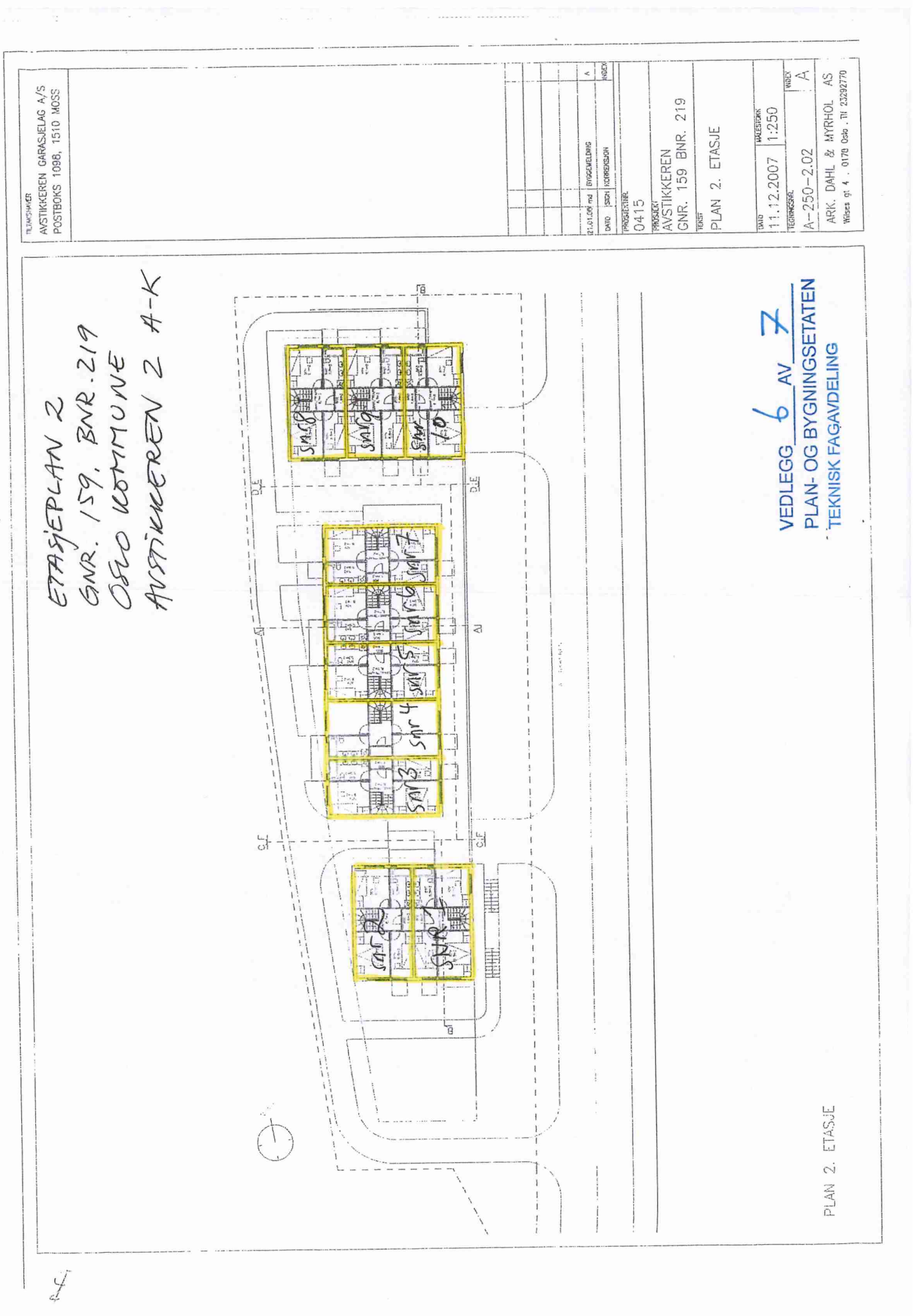
TEKST
PLAN 1. ETASJE

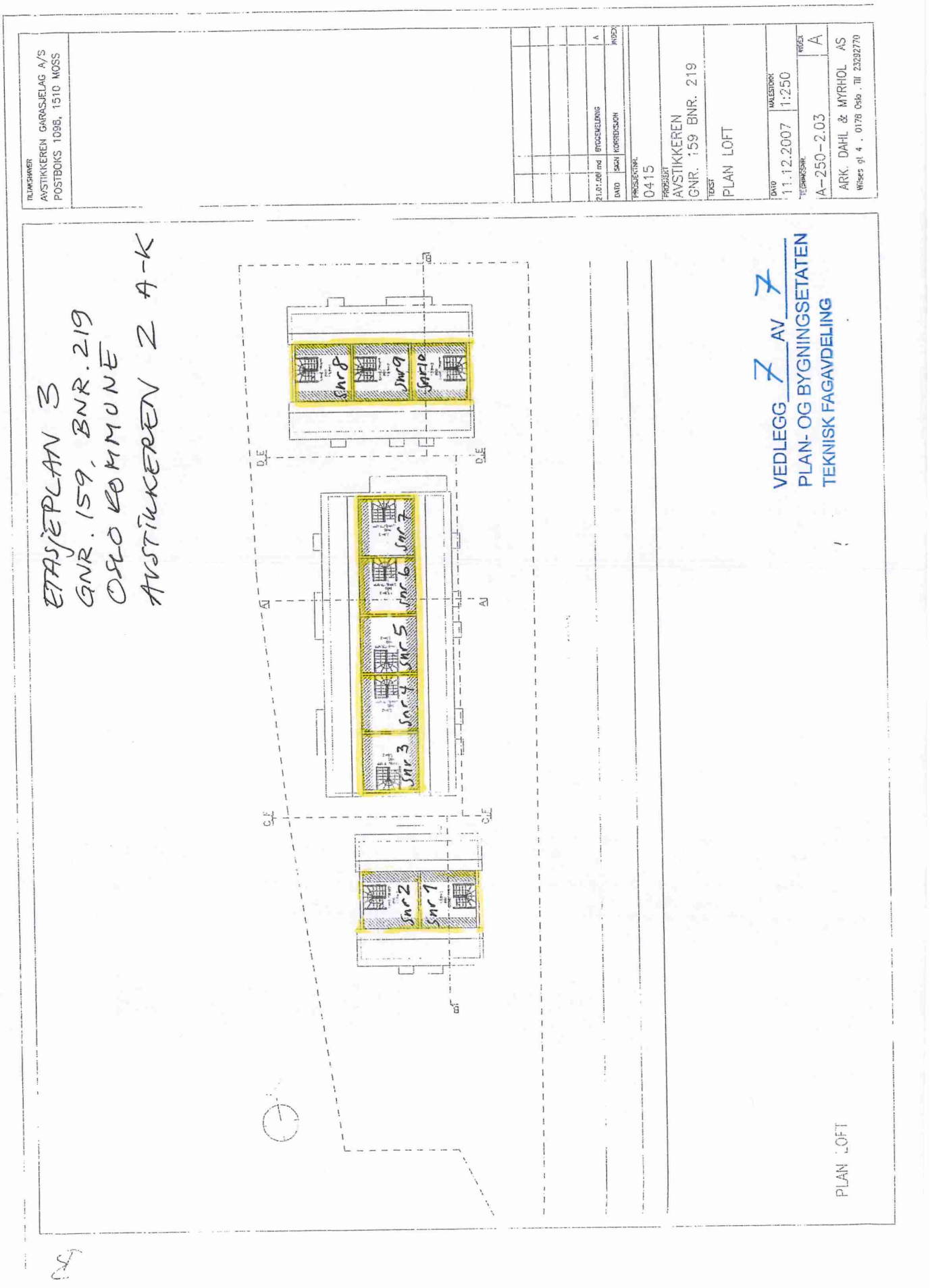
DATO	MÅLESTOKK
11.12.2007	1:250

TEGNINGSNR.	INDEX
A-250-2.01	A

ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 . 0178 Oslo . Tlf 23292770

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/227097/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-14 13:16


TILTAKSHAVER
AVSTIKKEREN GARASJELAG A/S
POSTBOKS 1098, 1510 MOSS
DATO
BYGGEMELDING
KONTROLLERT
PROSJEKTNR.
0415
PROSJEKT
AVSTIKKEREN
GNR. 159 BNR. 219
TEKST
PLAN 2. ETASJE
DATO
11.12.2007
MÅLESTOKK
1:250
TEGNINGSNR.
A-250-2.02
INDEX
A
ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt. 4 . 0178 Oslo . Tlf 23292770
ETASJEPLAN 2
GNR. 159, BNR. 219
OSLO KOMMUNE
AVSTIKKEREN 2 A-K
VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PLAN 2. ETASJE


TILTAKSHAVER
AVSTIKKEREN GARASJELAG A/S
POSTBOKS 1098, 1510 MOSS
21.01.08 md
BYGGESAKSNR.
DATO
SIGN
KONTROLLSIGN
PROSJEKTNR.
0415
PROSJEKT
AVSTIKKEREN
GNR. 159 BNR. 219
TEGST
PLAN LOFT
DATO
11.12.2007
MÅLESTOKK
1:250
TEGNINGSNR.
A-250-2.03
REVISJON
A
ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 . 0178 Oslo . Tlf 23232770
ETASJEPLAN 3
GNR. 159, BNR. 219
OSLO KOMMUNE
AVSTIKKEREN 2 A-K
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PLAN LOFT

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
993374539
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 139072 Tinglyst: 23.02.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Orgnr. 98854447 7

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 159 bnr 219, Avstikkeren i Oslo, Saksnr.: 200802131

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 7 i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Avstikkeren vil bli godkjent når den er opparbeidet i henhold til plan- og bygningslovens § 67..

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

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

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

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten.
   Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

KJELL HERJE, FOR AVSTIKKEREN GARASJELAG A/S Oslo, den 30/7 20.09

Kjell Herje — Fødselsnr. 98854447 7

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

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr.

Riktig kopi bekreftes
Oslo, 15/4-09

Trond Eriksen
Statsaut. eiendomsmegler

Skjøte 1)

Rekvirentens navn: Eiendoms- 0g byfornyelsesetaten
Adresse: Postboks 491 - Sentrum
Postnr. | Poststed: 105
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 874,780,782
Ref. nr.

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 1026449 Tinglyst: 26.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
301	OSLO	159	386			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: ☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis — Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor
☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede
☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 400.000,00
Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon
☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
958 935 420	Oslo kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
895 198 862	Avstikkeren boligsameie	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato: 19.11.2013
Utsteders underskrift:
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Oslo	19.11.2013

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
	THOMAS MARTHINSEN Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten Org.nr.: 958 935 420

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/reg. partners underskrift**	Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift
19.11.2013	Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten Org.nr.: 958 935 420

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal og turareal og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet eier alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eier, kan Oslo kommune sørge for arbeidet for eiers regning. Gjerdeplikten er evigvarende

Oslo kommune har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende, i eller over den ubebygde del av eiendommen. På tilsvarende vis har Hafslund Nett AS rett til å ha liggende ledninger, kummer og lignende lagt av Oslo Lysverker, i eller over den ubygde del av eiendommen.

Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Selger og Hafslund Nett AS har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom eier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter eier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordelingen av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Oslo kommune og Hafslund Nett AS betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Hafslund Nett AS har Org. nr 980 489 698.

Eier overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumettavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utsteders underskrift
19.11.2013	Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten Org.nr.: 958 935 420

2013/1106528/200 opprinnelig tinglyst med

27.MAJ 87 032757

BYSKRIVEREN I OSLO

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdrag og skjøter Oslo kommune herved til:

A/S OBOS-FORRETNINGSBYGG

den grunn som inngår i

gnr.208	bnr	435	kjøpesum	1.680.000
gnr.208	bnr	279	kjøpesum	1.780.000
gnr.224	bnr	367	kjøpesum	3.510.000
gnr. 10	bnr	754	kjøpesum	673.000
gnr. 10	bnr	781	kjøpesum	57.000
gnr 31	bnr	295	kjøpesum	1.240.000
gnr 31	bnr	334	kjøpesum	880.000
gnr 31	bnr	335	kjøpesum	1.460.000
gnr 31	bnr	337	kjøpesum	1.780.000
gnr 28	bnr	1060	kjøpesum	270.000
gnr 237	bnr	4	kjøpesum	900.000
gnr 79	bnr	33	kjøpesum	450.000
gnr 79	bnr	40	kjøpesum	130.000
gnr 138	bnr	49	kjøpesum	550.000
gnr 122	bnr	183	kjøpesum	1.030.000
gnr 138	bnr	59	kjøpesum	230.000
gnr 122	bnr	177	kjøpesum	4.060.000
gnr 85	bnr	179	kjøpesum	780.000
gnr 50	bnr	297	kjøpesum	330.000
gnr 50	bnr	305	kjøpesum	480.000
gnr 85	bnr	181	kjøpesum	880.000
gnr 138	bnr	67	kjøpesum	340.000
gnr 237	bnr	14	kjøpesum	790.000
gnr 91	bnr	46	kjøpesum	150.000
gnr 93	bnr	237	kjøpesum	610.000
gnr 93	bnr	234	kjøpesum	400.000
gnr 91	bnr	55	kjøpesum	800.000
gnr 95	bnr	108	kjøpesum	830.000
gnr 95	bnr	80	kjøpesum	710.000
gnr 93	bnr	20	kjøpesum	1.200.000
gnr 103	bnr	28	kjøpesum	2.320.000
gnr 103	bnr	29	kjøpesum	190.000
gnr 95	bnr	91	kjøpesum	1.210.000
gnr 107	bnr	852	kjøpesum	1.420.000
gnr 96	bnr	72	kjøpesum	100.000
gnr 97	bnr	158	kjøpesum	110.000
gnr 96	bnr	69	kjøpesum	140.000
gnr 96	bnr	78	kjøpesum	150.000
gnr 96	bnr	101	kjøpesum	140.000

Avskriftens riktighet bekreftes

gnr 112	bnr 67	kjøpesum	360.000
gnr 106	bnr 249	kjøpesum	530.000
gnr 103	bnr 39	kjøpesum	190.000
gnr 108	bnr 32	kjøpesum	460.000
gnr 109	bnr 52	kjøpesum	1.800.000
gnr 109	bnr 53	kjøpesum	560.000
gnr 148	bnr 251	kjøpesum	230.000
gnr 146	bnr 61	kjøpesum	10.000
gnr 146	bnr 310	kjøpesum	3.040.000
gnr 146	bnr 279	kjøpesum	240.000
gnr 144	bnr 1067	kjøpesum	550.000
gnr 163	bnr 62	kjøpesum	240.000
gnr 144	bnr 1134	kjøpesum	430.000
gnr 144	bnr 1161	kjøpesum	290.000
gnr 148	bnr 344	kjøpesum	1.180.000
gnr 148	bnr 350	kjøpesum	500.000
gnr 148	bnr 351	kjøpesum	1.360.000
gnr 148	bnr 342	kjøpesum	1.900.000
gnr 163	bnr 88	kjøpesum	2.050.000
gnr 148	bnr 311	kjøpesum	440.000
gnr 167	bnr 31	kjøpesum	500.000
gnr 144	bnr 1269	kjøpesum	1.900.000
gnr 144	bnr 1268	kjøpesum	1.150.000
gnr 163	bnr 85	kjøpesum	1.060.000
gnr 163	bnr 66	kjøpesum	1.100.000
gnr 140	bnr 59	kjøpesum	6.430.000
gnr 148	bnr 299	kjøpesum	1.200.000
gnr 140	bnr 33	kjøpesum	540.000
gnr 167	bnr 23	kjøpesum	1.450.000
gnr 140	bnr 40	kjøpesum	360.000
gnr 141	bnr 296	kjøpesum	900.000
gnr 160	bnr 1019	kjøpesum	565.000
gnr 160	bnr 1258	kjøpesum	275.000
gnr 142	bnr 35	kjøpesum	3.150.000
gnr 144	bnr 1309	kjøpesum	990.000
gnr 146	bnr 333	kjøpesum	810.000
gnr 151	bnr 143	kjøpesum	525.000
gnr 151	bnr 149	kjøpesum	525.000
gnr 159	bnr 126	kjøpesum	390.000
gnr 159	bnr 185	kjøpesum	1.250.000
gnr 159	bnr 186	kjøpesum	1.380.000
gnr 159	bnr 187	kjøpesum	250.000
gnr 159	bnr 243	kjøpesum	2.500.000
gnr 159	bnr 244	kjøpesum	1.620.000
gnr 159	bnr 209	kjøpesum	690.000
gnr 159	bnr 224	kjøpesum	3.170.000
gnr 159	bnr 203	kjøpesum	2.500.000
gnr 159	bnr 230	kjøpesum	1.090.000
gnr 159	bnr 219	kjøpesum	330.000
gnr 159	bnr 227	kjøpesum	3.770.000
gnr 185	bnr 66	kjøpesum	1.990.000
gnr 185	bnr 49	kjøpesum	500.000
gnr 157	bnr 629	kjøpesum	340.000
gnr 185	bnr 63	kjøpesum	620.000
gnr 191	bnr 125	kjøpesum	810.000
gnr 185	bnr 71	kjøpesum	520.000
gnr 185	bnr 72	kjøpesum	150.000
gnr 159	bnr 273	kjøpesum	430.000
gnr 185	bnr 70	kjøpesum	6.150.000

Den samlede kjøpesum er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr.105 millioner. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysingsgebyr, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som fremgår av grunnbøkene eller han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei, og omfatter ikke festegrunn som (i eldre målebrev) måtte være målt til midten av offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for A/S OBOS-Forretningsbyggs regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller festeavtalen.

Kjøper er klar over at prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsvarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks.

vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Kjøper er innforstått med at salg er konsesjonspliktig for boligtomter over 5 da, og for tomter som nyttes til forretninger, kontorer mv. over 15 da, og at det derfor kan ta noen tid før skjøtet kan tinglyses. Selger har ikke ansvar for de ulemper som dette kan volde kjøper.

Oslo, 19/5-87

Oslo kommune

OSLO KOMMUNE EIENDOMSETATEN

A/S OBOS FORRETNINGSBYGG

15/35335

Skjøte 1)

Rekvirentens navn: ESBEN ISNÆS
Avstikkeren boligsameie v/~~Heidi Synnøve Mørk~~

Adresse: Avstikkeren 2A B

Postnr. | Poststed: 1156 OSLO

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 895,198,862 | Ref. nr.:

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1032706 Tinglyst: 05.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
874 780 782
org.nr./fødselsnr.

STATENS KARTVERK

flere

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
301	OSLO	159	386			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☒ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: ☐ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☐ Nei ☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis | Størrelse ideell andel:

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor
☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede
☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 400.000,00

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon
☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr

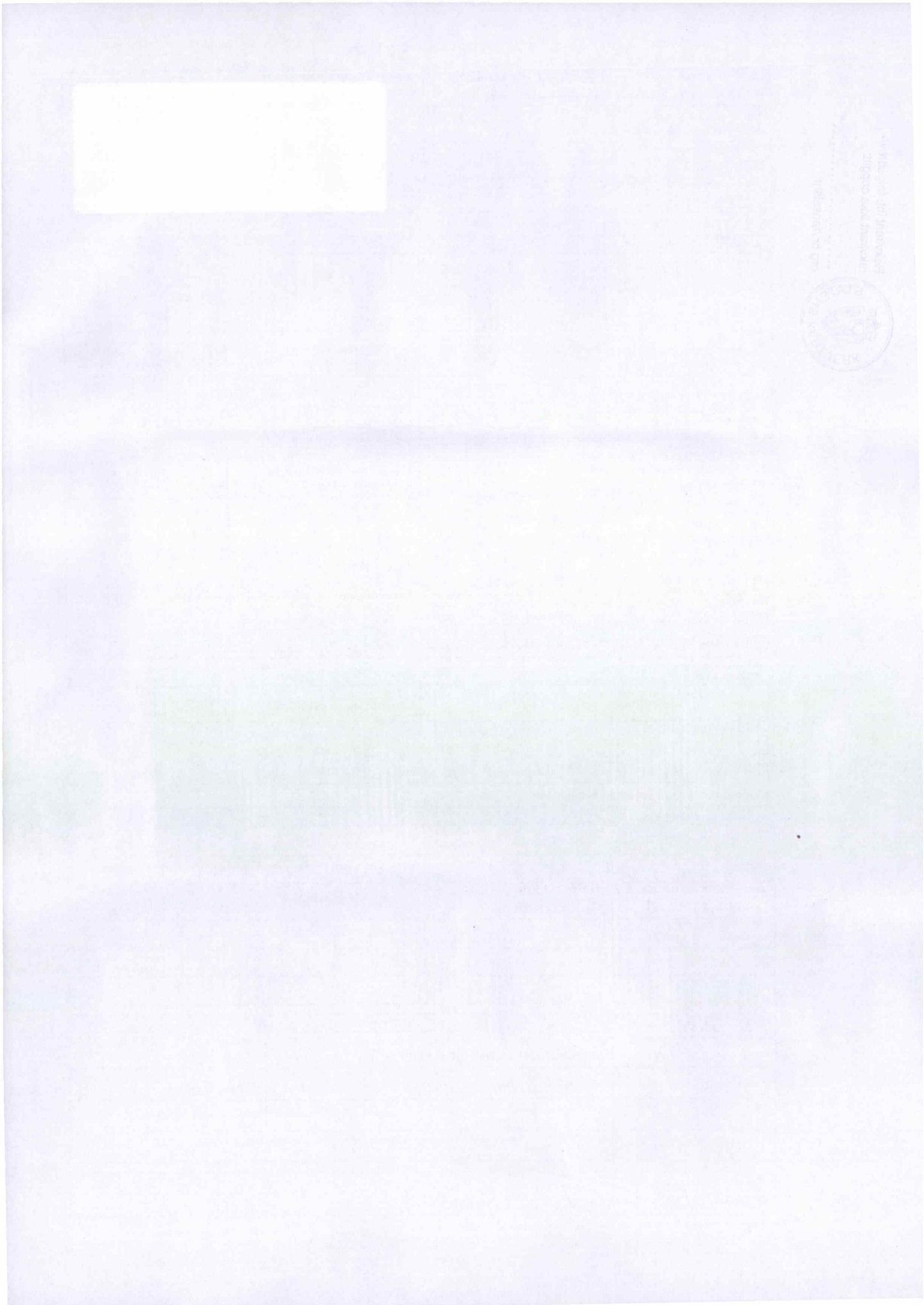
4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
895 198 862	Avstikkeren boligsameie	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Avstikkeren boligsameie seksjon 1 - 11.	☒ Ja ☐ Nei	
	Se vedlegg.	☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato: 6/10-2015 Utsteders underskrift:



15/35335

NAVNELISTE SOM VEDLEGG TIL SKJØTE

Komm	Gnr	Bnr	Snr		
301	159	219	1	Balder Mørk.	Andel 1/2. Personnr 20.09.79[redacted]
301	159	219	1	Heidi Synnøve Mørk	Andel 1/2 Personnr 20.03.80[redacted]
301	159	219	2	Anne Cecilie Fagerås	Andel 1/2 Personnr 04.09.74[redacted]
301	159	219	2	Esben Isnæs	Andel 1/2 Personnr 01.06.75[redacted]
301	159	219	3	Carl Andreas Johansson	Andel 1/2 Personnr 09.01.73[redacted]
301	159	219	3	Camilla Knudsen	Andel 1/2 Personnr 13.02.75[redacted]
301	159	219	4	Raymon Johansen	Andel 1/2 Personnr 01.05.72[redacted]
301	159	219	4	Stine Beate Maassen	Andel 1/2 Personnr 30.10.77.[redacted]
301	159	219	5	Øyvind Mathisen	Andel 58/100 Personnr 18.11.80[redacted]
301	159	219	5	Cathrine Seem	Andel 42/100 Personnr 31.05.75[redacted]
301	159	219	6	Per Halvor Røgeberg	Andel 1/2 Personnr 28.12.79[redacted]
301	159	219	6	Heidi Torseth	Andel 1/2 Personnr 03.02.81[redacted]
301	159	219	7	Julie Marie Hovelsrud	Andel 1/11 Personnr 04.08.82[redacted]
301	159	219	8	John Marius Arlund	Andel 1/2 Personnr 17.08.83.[redacted]
301	159	219	8	Silje Elisabeth Arlund	Andel 1/2 Personnr 23.07.86[redacted]
301	159	219	9	Catarina Bangfield	Andel 1/2 Personnr 11.05.66.[redacted]
301	159	219	9	Ronny Andre Lund	Andel 1/2 Personnr 28.05.70.[redacted]
301	159	219	10	Ida Sofie Avner	Andel 1/2 Personnr 04.10.84[redacted]
301	159	219	10	Stian Brandvold	Andel 1/2 Personnr 03.09.85[redacted]
301	159	219	11	Bjarne Eiendom AS	Andel 1/11 Foretaksnr: 911 891 492

Overdragelsen skal skje i henhold til den enkelte seksjonseiers sameiebrøk. Sameiet består av 11 seksjoner hvor samtlige seksjoner har 2 eiere med unntak av seksjon 7 og 11.

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted	Dato
OSLO	6/10-2015

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Esben Isnæs	ESBEN ISNÆS
Per Røgeberg	PER RØGEBERG

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
OSLO	6/10-2015

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
Esben Isnæs	ESBEN ISNÆS
Per Røgeberg	PER RØGEBERG

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Marius Arlund	MARIUS ARLUND
Adresse AVSTIKKEREN 2H	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Silje E. Arlund	SILJE ELISABETH ARLUND
Adresse AVSTIKKEREN 2H	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift
6/10-2015	Esben Isnæs

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

VEDLEGG TIL SKJØTE

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal og turareal og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet eier alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eier, kan Oslo kommune sørge for arbeidet for eiers regning. Gjerdeplikten er evigvarende

Oslo kommune har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende, i eller over den ubebygde del av eiendommen. På tilsvarende vis har Hafslund Nett AS rett til å ha liggende ledninger, kummer og lignende lagt av Oslo Lysverker, i eller over den ubygde del av eiendommen.

Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Selger og Hafslund Nett AS har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom eier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter eier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordelingen av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Oslo kommune og Hafslund Nett AS betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Oslo kommune har Org.nr 958 935 420
Hafslund Nett AS har Org. nr 980 489 698.

Eier overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumettavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utsteders underskrift
6/10-2015	



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.