

Lillogata 12



Velkommen til

Lillogata 12



Salgsoppgaven produsert 19. juli 2025

NYDALEN/ELVEBREDDEN

Innbydende og delikat 2-roms med markterrasse på 8 m² - Gode solforhold - "Alt" inkl. i fk - Rett ved Akerselva

Prisantydning	5 350 000,-
Omkostninger	135 100,-
Totalpris	5 485 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 531,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012

Megler	Amalie Marthinsen
Telefon	472 00 032
E-post	a.marthinsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Lise Kjær Hjelmseth
Telefon	924 51 249
E-post	l.hjelmseth@nordvikbolig.no




ARTFUL HOME JOSH YOUNG



Kort fortalt

- Amalie Marthinsen v/Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Lillogata 12! Leiligheten har en urban beliggenhet i Nydalen med enkel tilgang til byens fasiliteter. Her bor du med gangavstand til treningssenter, matvarebutikker, restauranter og kollektivtransport. I tillegg gir leiligheten et perfekt utgangspunkt for å utforske de flotte rekreasjonsområdene i nærheten.

- Stilren 2-roms med god planløsning
- Herlig vestvendt markterrasse på 8 m^2
- Smakfulle farge- og interiørvalg
- Bygg fra 2012 med nybyggskvaliteter
- Akerselva som nærmeste nabo
- Balansert ventilasjon
- Heisadkomst til alle plan
- Tilhørende bod på ca. 8 m^2
- Nærhet til offentlig kommunikasjon
- Svært attraktiv beliggenhet

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

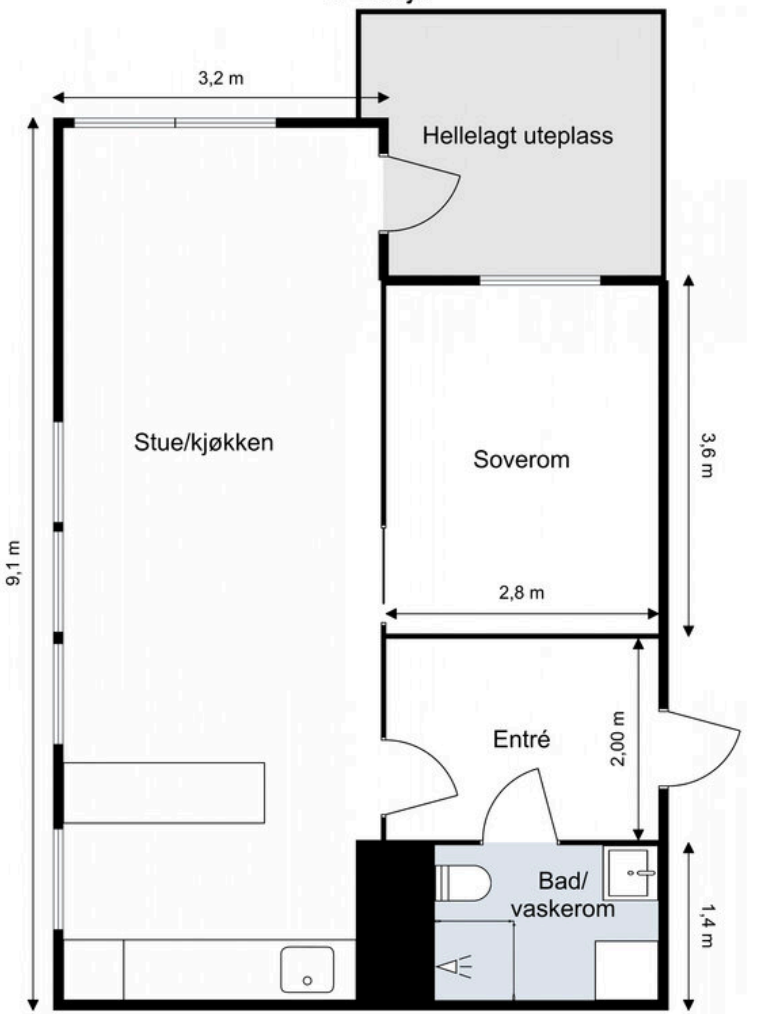
BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken.
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 8 kvm. Vestvendt hellelagt uteplass.

Lillogata 12, 0484 OSLO

1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet






















CLAUDE MONET


SILD


CLAUDE MONET














VOLUSPA




Miele
wash dry
TwinDos
Miele





Informasjon

Lillogata 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0198/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Lillogata 12, 0484 OSLO
Gnr 223, bnr 54, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ingrid Falkenberg

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
133 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
147 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 485 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 497 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken.
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 8 kvm. Vestvendt hellelagt uteplass.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 8 m²

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

Innhold

Velkommen til Lillogata 12 - En flott og lys 2-roms leilighet med solrik balkong og attraktiv beliggenhet ved Akserelva. Leiligheten har en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk. Her vil det være enkelt å trives! Leiligheten gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder.

ENTRÈ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Overflatene er malt i en lun bruntone og det er montert spilevegg som gir et delikat førsteinntrykk.

LYS STUE MED UTGANG TIL UTEPLASS:
Lys og tiltalende stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Rommet er åpent med store vindusflater som sørger for et godt innslipp av naturlig lys – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Overflatene er malt i en dempet beige tone og det er lagt flott eikeparkett på gulv. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig hellelagt uteplass på 8 kvm. I vår- og sommerhalvåret blir uteplassen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill. Den vestvendte retningen gir gode solforhold.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent kjøkken bestående av hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass med belysning og fliser over benkeplaten. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert induksjonstopp og stekeovn. Det er ventilator over kokeplass. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

SOVEROM:
Soverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en behagelig, dempet rosa tone som gir et lunt uttrykk. Videre er det gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgardeorbe.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med downlights i himling og elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 8 kvm. Direkte heisadgang fra leiligheten til kjelleren.

ØVRIG INFORMASJON:
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags energiglass, prod. 2011.
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2011.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg > Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år.
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
- Våtrom > Overflater Gulv > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Radon > Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

Sameiet har to biloppstillingsplasser til disposisjon i garasjen som kan disponeres som gjesteparkering.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Bygningen ble bygget i 2012. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2023. Tidligere eier gjorde følgende oppgraderinger:

2020:
- Malt innervegger og satt opp spiler i entréen.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Vestvendt hellelagt uteplass på ca. 8 m².

Boligblokk bygget i 2012. Bygningen antas fundamentert med peler av betong til fjell/stedlige masser. Støpt plate på pelehoder og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikkerte elementer. Yttervegger oppført med betong,
utvendig forblendet med teglstein og plater. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/folie (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Følgende følger ikke med:
- Vegglampe stue
- Vegglampe soverom
- To taklamper over spisebord
- Hyller i bod

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. I henhold til sameiets vedtekter skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører om ny leietakers navn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 531,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr 2.441,– pr. md.
Bredbånd kr 71,– pr. md.
TV kr 328,– pr. md.
A-konto varme kr 98,– pr. md.
A-konto varmtvann kr 393,– pr. md.
Garasjeplass kr 200,– pr. md.

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 349 470,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 397 878,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Idun Syd, orgnr. 911880938

Om sameiet
Boligprosjektet Idun består av 6 blokker, som ligger langs Akerselva Miljøpark ovenfor Treschows bro. De tre nordligste byggene tilhører Sameiet Idun Nord og det tre sørligste tilhører Sameiet Idun Syd. Totalt består Idun Nord og Idun Syd av ca. 200 boliger.

Sameiet Idun Syd ligger der Akerselva gjør en buktning og danner en solfylt odde med gamle vakre trær langs elvebredden. Beliggenheten og plassering av byggene gir gode sol- og utsiktsforhold. En flott gangbro over elva gir adkomst til de store parkområdene på vestsiden. Idun Syd består av 98 boligseksjoner, 1 barnehage og en garasjekjeller med ca. 75 p-plasser + boder.

Sameiets hjemmeside:
http://www.idunsyd.no
home.solibo.no/hp/idunsyd/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/idunsyd/kontakt

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på sameiet.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue
Kr 25 383,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kr. 612.468,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 1.255.838,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Oslo kommunes regler for båndtvang må overholdes hele året, og husdyr skal ikke luftes på sameiets fellesareal.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2175583.5.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 950 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen i Oslo kommune. Nydalen har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker.

Leiligheten har en fin og rolig beliggenhet i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Området rundt Lillo Gård har vært gjennom større utbyggelser de siste årene. Resultatet av dette er et meget attraktivt nabolag. Per dags dato er det svært lite, om noe, byggevirksomhet i området. "Elvebredden" er også et barnevennlig område med flere parkanlegg, og først og fremst Akerselva Miljøpark som strekker

seg fra sentrum og helt inn i Maridalen. Her befinner du deg midt, mellom Oslo sentrum og marka, med gangavstand til det meste av forretnings- og servicetilbud i Storo, Nydalen, Sandaker, Torshov og Sagene.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" som er svært populært.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer (en av de rett utenfor leiligheten her) og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger ikke langt unna leiligheten. Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski- man er garantert en opplevelse. Voldsløkka er også et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny (500m), Coop Mega, Kiwi (300m) og Rema 1000 (300m). For ytterligere servicetilbud har Torshov og Sandaker Senter et rikt og variert utvalg. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.11.2014.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, S-4488. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr

på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker i området:
Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljeregulering
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.02.2022
Hensikten: Prosjektet skal bidra til en realisering av Plan for sykkelveinettet i Oslo. Oslos sykkelveinett skal være tilgjengelig, fremkommelig og trafikksikkert. Planområdet strekker seg fra Åsengata i bydel Sagene til Disen vendesløyfe i bydel Nordre Aker.

Ingen pågående byggesaker i området.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/223/54/3:

28.04.1965 - Dokumentnr: 506731 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1965 - Dokumentnr: 519380 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1984 - Dokumentnr: 535050 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2010 - Dokumentnr: 223784 - Erklæring/avtale
Allmennheten skal ha fri gjennomgang.
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2025 - Dokumentnr: 622765 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.08.2012 - Dokumentnr: 663673 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 510/94670

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant

markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum - estimert til kr. 49 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging (fratrukket veil. stylist) kr. 14 650,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 029,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg veil. stylist kr. 2 250,-

Samlet skal selger betale kr. 119 289,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. juli 2025

Megler

Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2

Lise Kjær Hjelmseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92451249

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Lillogata 12

Lillogata 12

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 553 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	**6 min** 0.5 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 521 elever, 25 klasser	**9 min** 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	**9 min** 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**9 min** 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	**15 min** 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**14 min** 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**6 min** 2.3 km

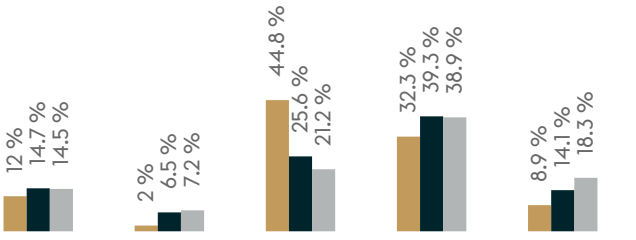
Offentlig transport

Sandaker i Sandakerveien Linje 30, 58	**3 min** 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	**4 min** 0.3 km
Storo Linje 4, 5	**11 min** 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**16 min** 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 4 km

Barnehager

Idun FUS barnehage (0-5 år) 66 barn	**1 min** 0.1 km
Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	**4 min** 0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (1... 64 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	6 min
Bjølsen skole	9 min
Sandaker Treningssenter	5 min
Fresh Fitness Storo	6 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Lillogata 12, 0484 OSLO
OSLO kommune
gnr. 223, bnr. 54, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 20.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-2977 **Referansenummer:** QQ1538

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Lillogata 12, 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 54
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lillogata 12, 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 54
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2012. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

Tidligere eier gjorde følgende oppgraderinger:

2020:
- Malt innervegger og satt opp spiler i entréen.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport.

Selveierleilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt hellelagt uteplass på ca. 8 m².

Boligblokk bygget i 2012. Bygningen antas fundamentert med peler av betong til fjell/stedlige masser. Støpt plate på pelehoder og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikkerte elementer. Yttervegger oppført med betong, utvendig forblendet med teglstein og plater. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte prefabrikerte betongelementer og malte plater m/innfelt downlights i entré. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i entré til 2,26 m, i kjøkkendel til: 2,17 m og i stue til: 2,48 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat bebkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplsten. Takhøye overskap. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

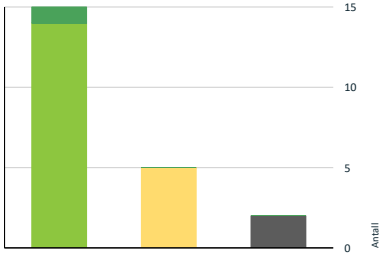
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Lillogata 12, 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 54
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > Etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2011.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags energiglass, prod. 2011.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt hellelagt uteplass på ca. 8 m².

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2012. Bygningen antas fundamentert med peler av betong til fjell/stedlige masser. Støpt plate på pelehoder og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikkerte elementer. Yttervegger oppført med betong, utvendig forblendet med teglstein og plater. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte prefabrikerte betongelementer og malte plater m/innfelt downlights i entré. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i entré til 2,26 m, i kjøkkendel til: 2,17 m og i stue til: 2,48 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Lillogata 12, 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 54
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdør. Glatt skyvedør til soverom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat bebkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplsten. Takhøye overskap. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Lillogata 12, 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 54
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

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

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Lillogata 12, 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 54
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Lillogata 12, 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 54
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

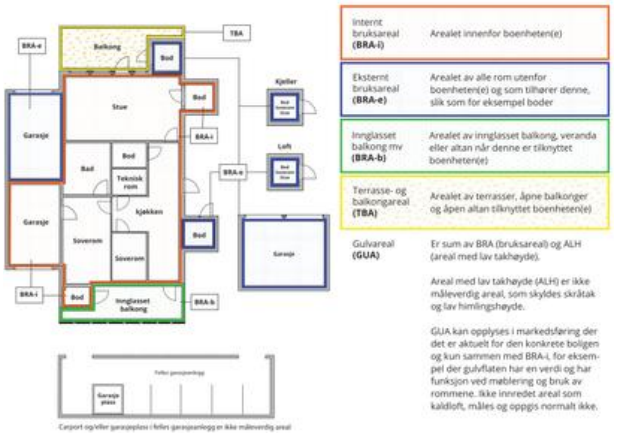
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Lillogata 12, 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 54
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	51			51	8
Kjeller		8		8	
SUM	**51**	**8**			**8**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 8 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Ingrid Falkenberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	223	54		3	3868 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Lillogata 12, 0484 Oslo

Hjemmelshaver
Ingrid Falkenberg

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Idun Syd	510 / 94670	Boligalliansen Forvaltning	911880938

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
5 200 000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lillogata 12, 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 54
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lillogata 12, 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 54
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QQ1538

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Falkenberg, Ingrid	9578-5995-4-749088	2025-06-09 16:21:08

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. jun. 2025

Oppdragsnummer
20-0198/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillogata 12, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Ingrid Falkenberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2662098
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0198/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Falkenberg, Ingrid	2025-06-09

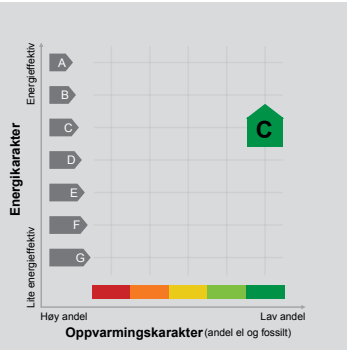
Identifikasjon

bankID Falkenberg, Ingrid

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lillogata 12
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300164023
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	cd186636-8061-4977-a84e-9073a5da1474
Dato	21.09.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lillogata 12
Postnummer: 0484
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 21.09.2023 16:38:26
Energimerkenummer: cd186636-8061-4977-a84e-9073a5da1474

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 223
Bruksnummer: 54
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300164023

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Nordvik Nydalen
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Idun Syd**

03.06.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.06.2025

Boligselskap: Sameiet Idun Syd
Organisasjonsnr: 911 880 938
Gnr./bnr: 223 / 54
Eier(e): Ingrid Falkenberg

Seksjonsnr: 3
Adresse: Lillogata 12, 0484 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/idunsyd/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/idunsyd/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:** Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:** If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP2175583.5.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:** Ingen
· **Tomt:** Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer en parkeringsplass. (Se vedtekter).

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.441,– pr. md.
Bredbånd	kr 71,– pr. md.
TV	kr 328,– pr. md.
A-konto varme	kr 98,– pr. md.
A-konto varmtvann	kr 393,– pr. md.
Garasjeplass	kr 200,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.531,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 25 383	kr 1 087

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

V E D T E K T E R

for

Sameiet Idun Syd, org. nr. 911 880 938

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 19.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 12.03.2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Idun Syd. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.08.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet er et kombinert sameie som består av 98 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 223, bnr 54 i Oslo kommune.

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap kalt "Seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (bilag 1), med situasjonsplan (vedlegg 1) og plantegninger (vedlegg 2-22).
Man benytter følgende definisjoner:

Boligseksjonene er nummerert som følger:	1-98 og ligger i	
Bygg D med adresse:	Lillogata 12	Postnummer 0484
Bygg E med adresse:	Lillogata 10	Postnummer 0477
Bygg F med adresse:	Lillogata 2 og 6	Postnummer 0477
Adressene er:	Lillogata 2-12	

- vedlegg 3 (A.29.2)
- vedlegg 21 (A.29.20)

Barnehageseksjonen benevnes seksjon nr 99 og ligger i

Bygg F med adresse	Lillogata 4-6	Postnummer 0477

vedlegg 1 (A29.30) og vedlegg 22 (A29.21) med 3 parkeringsplasser og et uteareal som tilleggsdeler.
Garasjeseksjonen benevnes seksjon 100, ligger under fellesarealet mellom byggene.
vedlegg 2 (A29.1)

De deler av Eiendommen som etter oppdelingen ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer (dvs. alt innvendig og utvendig areal som ikke er skravert i vedlegg 1-22). Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

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

- Bod
- Balkonger
- Garasje

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

3.2 Fellesarealene

Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Barnehageseksjonen og dens brukere har rett til bruk av fellesarealets gang- og bilveier som adkomstvei.

3.2.1 Eksklusiv bruksrett til fellesareal for Boligseksjonene

Beboere i Boligseksjonene har eksklusiv rett til bruk av utvendig fellesareal unntatt Barnehageseksjonens tilleggsdel, som illustrert i vedlegg 1.

Bruksrettene etter dette punkt kan bare avvikles ved vedtak i sameiermøtet etter reglene om vedtektsendring og kan uten tilslutning fra Boligseksjonene uansett ikke bringes til opphør før tidligst 60 år etter tidspunktet for stiftelse av Sameiet.

3.2.2 Eksklusiv bruksrett til uteareal mv. tilknyttet Barnehageseksjonen som tilleggsdel

Barnehageseksjonen har rett til eksklusiv bruk av nærmere avgrenset uteareal som illustrert i vedlegg 1.

Utearealet skal kun nyttes i tilknytning til barnehagevirksomheten i Barnehageseksjonen. Det påhviler Barnehageseksjonen å besørge at utearealet opparbeides, inngjerdes og sikres i henhold til de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

Barnehageseksjonen har rett til eksklusiv bruk av 3 stk. utvendige parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal nyttes til henting og bringing i barnehagen. Parkeringsplassenes areal er tilleggsdel til Barnehageseksjonen.

Ansvaret for vedlikehold mv. av utearealet er regulert i pkt. 5.4 og 6.3 nedenfor. Den utvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. snøbrøyting/ strøing, plenklipping/planting, renhold/renovasjon og andre anlegg og installasjoner som tilhører Seksjonen.

De øvrige Seksjonene frasier seg enhver rett til å protestere el. på bruken av utearealet og til å foreta handlinger for øvrig av enhver art som kan begrense eller være til ulempe for Barnehageseksjonens eksklusive bruk av utearealet.

Barnehageseksjonens uteareal skal være tilgjengelig for Boligseksjonene for lek og midlertidig opphold utenom barnehagens åpningstid. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for Barnehageseksjonen.

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

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

4. Særskilte bestemmelser for garasjeseksjon 100

4.1 Hva garasjeanlegget omfatter

Garasjeanlegget er en egen eierseksjon (gnr. 223 bnr. 54 seksjonsnr. 100) under bakkenivå innenfor bebyggelsen tilhørende Idun Syd. For brukerne av anlegget er det knyttet en eksklusiv og varig bruksrett til en bestemt garasjeplass. Den tinglyste eier av sameieandelen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer garasjeplassen for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser.

4.2 Bruk av anlegget

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin garasjeplass og har for øvrig lik rett til å benytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Garasjeanlegget kan, både de deler som er undergitt eksklusiv bruksrett og de deler som utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Oppbevaring skal begrenses til montering av oppheng for takboks i himling samt stativ for oppbevaring av ett sett hjul på vegg for de som har mulighet for dette.

All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte garasjeplasser. Feilparkerte biler vil bli fjernet for eiers regning og risiko.
Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget, unntatt utleie av garasjeplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget.

4.3 Rettslige disposisjoner

Til hver sameier utstedes det et skjøte på en ideell andel i garasjeanlegget i henhold til sameiebrøken.
Med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, kan sameieandelen bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med, eller til eier av, seksjon i Boligsameiet. Bruksretten til garasjeplassen kan ikke skilles fra sameieandelen.
Dersom eier av sameieandel overdrar sin eierseksjon i Boligsameiet uten samtidig å overdra sin andel i Sameiet, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende andel i Sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er eier av seksjon i Boligsameiet.

En garasjeplass i garasjeanlegget kan leies ut til andre enn til seksjonseiere i Boligsameiet etter følgende retningslinjer:
- Ønske om utleie for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Sameiets styre. Varselet skal inneholde leietakers navn, kontaktdetaljer og nummer på bil som leietaker ønsker å benytte plassen til.
- Ved en leietakers gjentatte mislighold av sine plikter i forhold til Sameiet, har styret

rett til å kreve oppsigelse av leieforholdet
- Ved utleie er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
I den utstrekning Boligsameiet som følge av offentligrettslige krav og/eller pålegg har behov for ytterligere garasjeplasser, har seksjonseierne fortrinnsrett til leie av garasjeplasser som eies eller på annen måte disponeres av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet.
Fortrinnsretten skjer på de til enhver tid gjeldende markedsvilkår, dog slik at leien ikke kan overstige normal markedsleie for parkeringsplasser i området.

Enhver rettslig disponering av sameieandel som fastsatt ovenfor skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Sameiets styre med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av styret, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel sammen med eierseksjon i Boligsameiet.
Ved overdragelse av sameieandelen skal vedtektene og styrets eventuelle regler for bruk av garasjeanlegget aksepteres av den nye sameieren. Ved overdragelse hefter den nye sameier sammen med den tidligere sameier for den tidligere sameierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

4.4 Ordensregler

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

4.5 Vedlikehold

Sameiets styre skal sørge for at garasjeplassene og garasjeanleggets fellesarealer holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gi sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods og liknende fra garasjeplassen. Likeledes kan styret kreve at sameier fjerner bil og for øvrig ryddig gjør garasjeplassen i forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring mv.
Dersom dette ikke blir etterfulgt kan styret gjøre det for eiers regning og risiko.
Styret har rett og plikt til å gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget.

4.6. Felleskostnader

Alle felleskostnader vedrørende garasjeanlegget fordeles likt mellom sameierne. Styret har rett til å belaste tinglyst eier av sameieandelen for felleskostnadene, uavhengig av hvem som faktisk disponerer garasjeplassen. Den enkelte sameier skal månedsvis betale et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret til dekning av sin del av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak i garasjeanlegget. Ved behov kan styret avkreve sameierne ekstraordinære likviditetstilskudd i tillegg til a-kontoinnbetalingene. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader mv. er å anse som vesentlig mislighold fra sameierens side. Sameieren vedtar tvangsfravikelse uten søksmål og dom dersom andel felleskostnader eller andre ytelser ikke blir betalt innen forfall, jf tvangsfullbyrdelsesloven §13-2(2)(c). Med felleskostnader menes alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder:

- Eiendomsforsikring

- Kostnader til indre og ytre vedlikehold av garasjeanlegget, inklusive port, nedkjørsel og atkomstarealer

- Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

- Drift og vedlikehold mv av ev. sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

- Renhold og oppmerking av fellesarealer

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

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

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

4-8 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, flater på balkong, balkongdører med karmveranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer knyttet til boligseksjonens hoveddel (leiligheter) og tilleggsdeler (boder), herunder inngangspartier og dører, ganger og trapperom, rømningsveier samt tekniske anlegg som heis, ventilasjon, lys/ oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter alt fellesareal som illustrert i vedlegg 3-21 og 2. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av fasade, utvendige vinduer og svalganger, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dette gjelder for samtlige bygg i Sameiet som illustrert i vedlegg 1. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt er for bygg F begrenset nedover til etasjeskillet mot underliggende plan/ etasje i plan 1 og gjelder følgelig ikke fasader, vinduer mv. til barnehageseksjonen.

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

(5) utvendig fellesareal som illustrert i vedlegg 1 (utover det uteareal Barnehageseksjonen har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 3.2.2), herunder alle arealer, konstruksjoner og installasjoner, gang-/adkomstveier og avkjørsler, grøntareal, sykkeloppstillingsplasser, avfallsboder, trappe-/heishus, tekniske anlegg mv, samt fortau mot Lillogata, og tak-/membrankonstruksjon over de underliggende bygningsmessige anlegg, bl.a. Garasjeseksjonen).

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

5-3 Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:
(1) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjonen (hoveddel og tilleggsdeler), herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ventilasjon, lys/ oppvarming mv.

(2) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjonen.

5-4 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Barnehageseksjonen

Det påhviler Barnehageseksjonen å besørge vedlikehold av:

(1) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Barnehageseksjonen, begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner,

(2) utvendig fellesareal til eksklusiv bruk for Barnehageseksjonen (som beskrevet i pkt. 3.2.2), likevel slik at Boligseksjonene i fellesskap skal dekke 1/3 av kostnadene til ordinært vedlikehold av uteareal (jf. pkt. 6.1 (4)),

(3) øvrige arealer, konstruksjoner og tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Barnehageseksjonen.

5-5 Felles vedlikeholdsansvar

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle arealer, konstruksjoner, tekniske anlegg mv. som ikke er omfattet av pkt. 5-3 – 5-4 og/eller som etter sin art skal tjene Seksjonenes felles behov. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter bl.a. bygningenes tak, og tak/membrankonstruksjonen over de underliggende bygningsmessige anlegg, felles tekniske rom til trafo (og gang/trapp ned til dette rommet), hovedtavle og fjernvarme, som illustrert i vedlegg 2-22.

5-6 Driftsselskap

Sameierne har rett og plikt til å overlate sine vedlikeholdsplikter etter de foregående punkter til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av sameiermøtet jf pkt. 8.3 og 8.4 nedenfor.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

6.1.1 Kostnader som skal dekkes av Bolig- og garasjeseksjon, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk:

(1) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 5.2.1 ovenfor, herunder bl.a. renhold av ganger, trapperom og heiser, innvendige og utvendige tak, gulv og vegger, inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer til fellesrom, fasader, svalganger, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service av heiser, ventilasjonsanlegg, brannteknisk alarm og sikkerhetsanlegg, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring og renhold av uteareal (jf. pkt. 3.2.1) (utover det uteareal Barnehageseksjonen har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 3.2.2), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader,

(2) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Boligseksjonene.

(3) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/ membrankonstruksjon (jf. pkt. 5.2.1, 3. ledd) sammen med Seksjonene for øvrig.

(4) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke en tredjedel (1/3) av kostnadene til ordinært vedlikehold av uterealet tilknyttet Barnehageseksjonen, jf. pkt. 3.2.2. Utskiftning av dekker/belegg, utstyr mv. på uterealet regnes ikke som ordinært vedlikehold og er Barnehageseksjonens ansvar alene.

(5) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke kostnadene til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/Eiendommen, samt evt. styrehonorar, opp til det nivå som til enhver tid ville vært vanlig dersom Sameiet kun hadde bestått av Boligseksjonene (dvs. at merkostnadene til administrasjon mv. som følge av de øvrige Seksjonene i Sameiet, fordeles mellom Seksjonene i henhold til pkt. 6.4, 2. ledd.

6-2 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjonen:

(1) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 5-3 ovenfor, herunder bl.a. renhold av parkeringsareal, inngangspartier, ramper, kjøreveier, fjerning av tagging/grafitti, kosting, spyling, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspålegg for felleskostnader.

(2) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon som beskrevet i pkt 5.5 og vedlikehold av ganger, trapperom og heiser.

(3) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjonen.

6-3 Kostnader som skal dekkes av Barnehageseksjonen:

(1) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 5-4 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader.

(2) kostnadene til drift og vedlikehold av uterealet som beskrevet i pkt. 3.2.2, likevel slik at Boligseksjonene skal dekke en 1/3 av det ordinære vedlikeholdet (jf. pkt. 6.1.1(4)

(3) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg F som beskrevet i pkt. 5-5 2. ledd,

(4) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon som beskrevet i pkt.5-2, 3. ledd, og

(5) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Barnehageseksjonen.

6-4 Kostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap:

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

(1) kostnader til forsikring av Eiendommen (bygningsforsikring) og ansvars-/skadeforsikring,

(2) eiendomsskatt,

(3) kostnader til levering av energi til Eiendommen, herunder elektrisitet, fjernvarme mv.

(4) vakthold mv.

(5) andre kostnader, avgifter/gebyrer mv. som gjelder Eiendommen i sin helhet og som etter sin art varierer etter Seksjonens størrelse.

(6) Kostnader til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/ Eiendommen.

Kostnadene etter dette pkt. 6-4 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

6-5 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

(1) Kostnadsfordelingen etter pkt. 6.1.1 - 6.1.4 ovenfor gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle sameier(ene) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at sameierne dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling, og

(2) Kostnader til levering av fellesytelser (f.eks. strøm eller annen energitilførsel) der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene (f.eks. alle Boligseksjonene) kan måles.

Kostnader som nevnt i (1) og (2) fordeles mellom sameierne etter nytte og/eller forbruk.

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

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

6- 7 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-8 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

(1) saker som kun angår Boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Boligseksjonene, avgjøres av Boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,

(2) saker som kun angår Garasjeseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Garasjeseksjonen, avgjøres av Garasjeseksjonen alene,

(3) saker som kun angår Barnehageseksjonen eller fellesarealer (herunder uteareal iht. pkt. 3.2.2 ovenfor) som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Barnehageseksjonen, avgjøres av Barnehageseksjonen alene,

(4) saker som kun angår enkelte av Seksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/ eller vedlikeholdes av enkelte av Seksjonene, avgjøres av disse Seksjonene alene. Flertall regnes etter sameiebrøk. Hvis saken kun gjelder enkelte av Boligseksjonene og/eller vedlikeholds av enkelte av Boligseksjonene, regnes flertall likevel etter antall seksjoner, slik at hver av disse Boligseksjonene gir én stemme.

(5) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter sameiebrøk.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt. 7 ovenfor.

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET IDUN-SYD

1. GENERELT

Sameiets husordensregler er veiledende i "god naboskikk" og inneholder regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skade/utgifter eller til sjenanse for øvrige beboere.

Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon og de som av sameier gis adgang til leiligheten og/eller fellesarealene, er informert om og overholder husordensreglene.

For enkelthet skyld brukes i disse ordensreglene begrepet beboer. Begrepet inkluder både sameier, den/de som bebor leiligheten og de som gis adgang til leiligheten.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser fra beboere blir behandlet. Gjentatte brudd på husordensregler kan medføre rettslig krav om tvangssalg .

2. RO OG ORDEN

Beboere plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen, samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro mellom kl 2300 og 0700 på hverdager. I helger og på offentlige høytidsdager skal det være ro mellom 0000 og 0900.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

Ved langvarig og flere dager støyende aktivitet skal det sendes ut nabovarsel.

Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i eiendommen utover overnevnte tidspunkter, skal naboer varsles.

3. UTVENDIG BRUK

Vi ønsker å beholde et arkitektonisk helhetlig uttrykk og ivareta beboernes sikkerhet. Styret må derfor godkjenne alle forandringer som påvirker byggets utseende, som for eksempel maling, skilt, banner og lignende.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk.

Det er ikke tillatt å montere noe som med varig virkning stikker utenfor balkongens rekkverk.

Grilling på balkong/terrasser er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill såfremt det skjer under konstant tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. Kullgrill og engangsgrill er forbudt på grunn av brannfare.

Leiligheter som har takterrasse plikter å rengjøre sluk som befinner seg på egen eiendom. Ved feiing, vasking og rengjøring av terrasser skal det vises særskilt hensyn til at vann, snø og skitt ikke faller ned på underliggende seksjoner.

4. AVFALLSHÅNDTERING

For å unngå problemer med skadedyr skal avfall ikke settes i fellesgang eller på terrasse/balkong.

Oslo kommunes pålegg om avfallshåndtering skal følges. Avfall kastes etter anvisninger på søppelcontainere.

Den enkelte beboer er ansvarlig å kvitte seg med annet avfall på forskriftsmessig måte.

5. UTVENDIGE FELLESAREAL

Beboere skal bidra til et presentabel boområde ved å holde det ryddig og ikke forsøple. Rømningsveier skal ikke blokkeres.

Parkering av kjøretøyer er ikke tillatt utenfor anviste plasser

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på grøntareal. Det tillates at det kjøres på gangveien foran blokka i forbindelse med varelevering og flytting, men kjøring på stenheller er forbudt. Ved parkering foran inngangsparti skal det foregå synlig aktivitet. Brudd på denne bestemmelsen kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing.

6. INNVENDIGE FELLESAREAL

For å få et best mulig inneklima er det viktig med god rengjøring. Videre er det viktig i størst mulig grad å redusere brannfaren. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg ting i fellesgangene som for eksempel sykler, og sko/skostativ. Styret forbeholder seg retten til å fjerne søppel eller gjenstander som er plassert i strid med disse bestemmelsene.

Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller annen form for utsmykning i fellesarealene. Aktiviteter som fører til skade eller tilgrising av fellesarealer er ikke tillatt.

Beboere skal holde egne boder rene. Det er strengt forbudt å lagre selvantennelige eller illeluktende stoffer/kjemikaler i bodene eller i eiendommene forøvrig.

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesareal.

7. HUSDYR

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Oslo kommunes regler for båndtvang må overholdes hele året, og husdyr skal ikke luftes på sameiets fellesareal. Gressplener er bruksplener og ikke toalett for husdyr. Hundeeiere og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkasser, blomsterbed eller lignende. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø. Hvis uhellet først er ute, skal plastpose benyttes. Styret har anledning til å nekte beboer retten til å holde husdyr hvis det/de er til alvorlig sjenanse.

Beboere anmodes om ikke å legge ut mat til fugler, da dette tiltrekker skadedyr.

Oppdages skadedyr i leiligheten eller på fellesareal må beboer straks iverksette tiltak for å begrense omfang og hindre spredning av for eksempel rotter, mus og kakerlakker. Styret skal informeres omgående.

8. SIKKERHET

Ytterdører, dører til kjellerboder og sportsboder, samt garasjeport, skal ikke stå oppe uten tilsyn.

Det er ikke lov til å flytte, fjerne eller demontere branndetektorer i egen leilighet eller fellesareal da dette gir feil på anlegget. Hvis dette ikke overholdes, medfører dette erstatningsansvar.

Beboere plikter å overholde branninstruks.

Vedtatt av Sameiermøtet 30.04.2013

BOALLIANSEN FORVALTNING





Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsmelding 2023
- Årsregnskap 2023

Sameie Idun syd

Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Sameiet Idun Syd

Velkommen til årsmøte, mandag 6. mai kl. 18.00 i Treschows hus (Sagene seniorsenter), Treschowsgate 2A.

Innkallingen inneholder Idun Syds årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom rapporten og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Idun Syd det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Idun Syd

Dato: 06.05.2024 kl.1800
Sted: Treschows hus, Treschowsgate 2A

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING
- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET
Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP
Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr 612 468,- godkjennes. Resultatet føres i sin helhet mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 250.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT
Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG
Det var ved fristens utløp 1 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN
Det skal velges 2 styremedlemmer, og to varamedlemmer, Se innstilling fra valgkomiteen.

Oslo, 20. april 2024
Styret i Sameiet Idun Syd

Monica Helene Unosen, Cecilie Hotvedt, Cecilie Drange Ringøen, Pål Sigvard Hernæs og Erik Ganesh Søegaard

Vedlegg til innkallingen:
- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og forslag til budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

Styrets arbeid i 2023
Det er gjennomført 7 styremøter fra årsmøte 2023 til nå.

Vannmålere, radiatorsystem og felleskostnader

En hovedoppgave for styret i denne perioden har vært utredning og installasjon av målere for varmtvann og oppvarming. Vi deler vannforsyning og varmesentral med Sameiet Idun Nord og det var derfor praktisk å velge Ista slik som de har gjort. Installasjonen ble ferdigstilt i september 2023, og måling av forbruket ble igangsatt fra 1. januar 2024. Betalingen for forbruket til hver sameier skjer a-konto og avregnes en gang i året.

I november ble avdrag for betaling av installasjon av vannmålere igangsatt. Det er kr 500 per måned per seksjon. I april 2025 er investeringen ferdig nedbetalt.

Felleskostnadene har økt de siste årene, men det gjennomføres ikke indeksregulering av felleskostnadene i 2024, da disse er foreløpig iht. budsjett.

Nytt nøkkelsystem
Det er over 10 år siden byggene stod ferdigstilt, og systemnøkkelbeskyttelsen er nå gått ut. Trolig har også flere systemnøkler vært på avveie. Høsten 2023 var det en periode med innbrudd og flere tyverier fra garasje-, bod-, og fellesområder. Styret mottok flere henvendelser fra sameierne som uttrykte et ønske for bytte av låssystem. På slutten av året ble det installert nytt nøkkelsystem i sameiet. Kostnaden dekkes med sameiets opparbeidede egenkapital.

Balkongsøyler
Enkelte av søylene på verandaene mangler drenering, og dette kan medføre at vann kan trenge inn og skade søylene. Det er imidlertid ingen fare for at de kan knekke, men sprekkdannelser kan forekomme, og dette bør utbedres på sikt. Styret har besluttet å foreløpig avvente utbedringen. Utbedring innebærer høye kostnader og omfattende logistikk for sameierne. Styret gjør i denne sammenheng oppmerksom på viktigheten av å fjerne balkongtepper, kunstgress, platting og annet som kan forhindre at vann ledes bort fra søylene. Dette vil forhindre ytterligere skader. I henhold til vedtektene er hver seksjonseier ansvarlig for vedlikehold og oppgradering av verandaen.

Øvrige saker
Sameiets avtale med Telenor for TV og internett ble re-forhandlet i 2023. Dette innebærer noe lavere kostnader for sameiet, og avtalen er bundet for 3 år.

Det er gjennomført årlig brannvernkontroll hos sameierne.

Styret fikk i oppdrag av årsmøtet for 2023 å undersøke sameiets forsikringsavtale med IF Forsikring. Sameiet har/hadde flere tidligere og pågående forsikringssaker. Det er derfor vanskelig å fremforhandle en bedre avtale med annet selskap. Sameiet har en lengre skadehistorikk som per nå ikke taler til vår fordel. Styret har vært i dialog med Sameiet Idun Nord, og deres forsikringskostnader ligger på samme nivå som våre.

Det ble i år også gjennomført tenning av julegran, med servering av gløgg og pepperkaker. Det var stort oppmøte, så dette tiltaket vil videreføres.

Det er opprettet en Facebook side for sameiet. Styret har ikke ansvar for denne, og henvendelser må gå på vanlig måte.

I kuldeperioden i begynnelsen av januar 2024 oppstod det frostskader og vannlekkasje i halvparten av ventilasjonsanleggene i sameiet. For å frostsikre systemet er det tilsatt glykol, som senker frysepunktet i systemet. I tillegg ble skadede deler av ventilasjonsanlegget byttet for å sikre jevn og trygg drift. Dette medfører noen ekstraordinære kostnader for sameiet i 2024.

Årsregnskap 2023
Sameiet Idun Syd

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 911 880 938

RESULTATREGNSKAP
Sameiet Idun Syd

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	**1**	**6 052 345**	**5 422 827**	**6 012 629**	**6 541 838**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		5 140 821	4 669 930	5 183 629	4 283 628
Innkrevd andel TV		393 910	356 504	408 000	386 210
Innkrevd andel bredbånd		121 534	116 424	122 000	84 000
Innkrevd andel garasje		174 665	173 700	174 000	176 000
Seksjonert lokale. Næring		48 967	42 161	50 000	49 000
Innkrevd andel strøm/lys. Næring		74 448	64 108	75 000	75 000
Innkrevde Installasjon avdrag for ve		98 000	0	0	588 000
A-konto varmtvann		0	0	0	180 000
A-konto varme		0	0	0	720 000
Andre inntekter	**2**	**75 422**	**74 615**	**0**	**50 000**
Annen driftsrelatert inntekt		75 422	74 615	0	50 000
Sum driftsinntekter		**6 127 767**	**5 497 442**	**6 012 629**	**6 591 838**
Lønn og personalkostnader	**3**	**228 200**	**228 200**	**228 200**	**285 000**
Styrehonorar		200 000	200 000	200 000	250 000
Arbeidsgiveravgift		28 200	28 200	28 200	35 000
Driftskostnader	**3**	**4 527 614**	**4 343 417**	**4 699 500**	**4 359 000**
Elektrisitet		292 477	330 659	350 000	265 000
Fjernvarme		1 282 967	1 397 256	1 500 000	1 000 000
Renovasjonsavgift		484 430	428 760	493 500	495 000
Vann- og avløpsavgift		715 339	580 932	630 000	815 000
Feieavgift		13 600	0	0	0
Renhold		230 314	205 520	218 500	235 000
Garasjerenhold		2 611	0	0	20 000
Vaktmestertjenester		194 685	192 124	192 000	200 000
Skadedyrarbeid		-9	30 744	50 000	50 000
Containerleie		0	0	8 500	0
Driftsmateriale		0	0	10 000	0
Honorar revisjon		16 738	18 900	15 000	13 000
Forretningsførerhonorar		114 755	105 132	111 000	116 000
Honorar for økonomisk rådgivning		2 422	10 230	0	3 300
Honorar for juridisk bistand, fradrags		0	7 313	0	0
Vakthold		170 591	141 038	134 000	175 000
Kontorrekvisita		0	0	2 000	0
Data/EDB kostnad		53 827	53 973	50 000	55 000
Internett / TV		511 723	494 583	530 000	490 000
Trykksak		434	0	0	600
Telefon		1 569	1 993	2 000	1 200
Porto		100	568	2 000	0
Velferdskostnader		4 441	1 533	2 000	0
Kontingent, fradragsberettiget		2 900	2 821	2 000	2 900
Forsikring		389 908	328 184	385 000	400 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		7 930	1 980	8 000	8 000
Øres avrunding		30	-22	0	0
Bank- og kortgebyr		7 349	9 198	4 000	7 000
Annen kostnad		26 483	0	0	7 000
Reparasjon og vedlikehold	**4**	**2 059 107**	**700 966**	**1 082 000**	**792 000**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		341 200	138 952	392 000	85 000
Drift/vedlikehold VVS		93 768	2 887	0	25 000
Drift/vedlikehold elektro		67 612	33 270	40 000	85 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		9 716	9 539	45 000	10 000
Drift/vedlikehold heisanlegg		219 887	135 789	150 000	180 000
Drift/vedlikehold brannsikring		47 530	98 545	100 000	50 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		219 980	73 640	150 000	180 000
Drift/vedlikehold fjernvarmeanlegg		838 999	0	0	12 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		25 361	23 311	55 000	25 000
Egenandeler forsikring		30 000	23 000	20 000	30 000
Snørydding/gressklipping/grønn skj		165 054	162 035	130 000	110 000
Sum driftskostnader		**6 814 921**	**5 272 583**	**6 009 700**	**5 436 000**
Driftsresultat		**-687 154**	**224 859**	**2 929**	**1 155 838**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		**76 233**	**37 505**	**62 500**	**100 000**
Renteinntekter bank		76 233	37 505	62 500	100 000
Annen finansinntekt		**-1 329**	**-1 210**	**0**	**0**
Annen finansinntekt		-1 329	-1 210	0	0
Annen rentekostnad		**0**	**367**	**0**	**0**
Annen rentekostnad		0	367	0	0
Annen finanskostnad		**218**	**11 783**	**0**	**0**
Annen finanskostnad		218	11 783	0	0
Resultat av finansposter	**5**	**74 686**	**24 144**	**62 500**	**100 000**
Resultat før skattekostnad		-612 468	249 003	65 429	1 255 838

RESULTATREGNSKAP
Sameiet Idun Syd

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Resultat		**-612 468**	**249 003**	**65 429**	**1 255 838**
Årsresultat	**6**	**-612 468**	**249 003**	**65 429**	**1 255 838**

BALANSE
Sameiet Idun Syd

EIENDELER	**Note**	**2023**	**2022**
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**1, 7**	**824 201**	**836 719**
Kundefordringer		792 691	836 719
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		31 509	0
Andre kortsiktige fordringer	**7**	**502 942**	**514 854**
Andre forskuddsbetalte kostnader		502 942	514 854
Sum fordringer	**6**	**1 327 143**	**1 351 573**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**8**	**2 767 744**	**3 371 982**
Driftskonto HB (9493.06.08178)		362 243	603 106
Sparekonti HB (9493.06.08194)		2 405 486	2 768 876
Bankinnskudd for skattetrekk (9493.06.08		14	0
Sum omløpsmidler	**6**	**4 094 887**	**4 723 555**
Sum eiendeler		**4 094 887**	**4 723 555**

BALANSE
Sameiet Idun Syd

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		**2 642 263**	**3 254 731**
Annen egenkapital		2 642 263	3 254 731
Sum opptjent egenkapital		**2 642 263**	**3 254 731**
Sum egenkapital	**6**	**2 642 263**	**3 254 731**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**9**	**468 208**	**539 498**
Leverandørgjeld		468 208	539 498
Annen kortsiktig gjeld	**9**	**984 416**	**929 326**
Forskudd fra kunder		543 948	0
Gjeld til ansatte og eiere		0	500
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		440 468	928 826
Sum kortsiktig gjeld	**6, 9**	**1 452 624**	**1 468 824**
Sum gjeld		**1 452 624**	**1 468 824**
Sum egenkapital og gjeld		**4 094 887**	**4 723 555**

Styret i Sameiet Idun Syd

Monica Helene Unosen
styreleder

Cecilie Hotvedt
styremedlem

Pål Sigvard Hernæs
styremedlem

Cecilie Drange Ringøen
styremedlem

Erik Ganesh Iyer Søegaard
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder strøm til lading av el-bil.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets lønnskostnader består av styrehonorar med tillegg av arbeidsgiveravgift i henhold til vedtak fra fjorårets årsmøte. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 16 738.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 2 059 107,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding, grønn skjøtsel og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 74 904 ,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 218,-.

NOTE 6 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 2 642 263,- korrigert for faktisk resultat 2023 .

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	3 254 731	3 005 728
Fra årets resultat	-612 468	249 003
Faktisk egenkapital hittil år	**2 642 263**	**3 254 731**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 2 642 263,- per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	824 201	836 719
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	502 942	514 854
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 767 744	3 371 982
Sum omløpsmidler	**4 094 887**	**4 723 555**
Leverandørgjeld	-468 208	-539 498
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-984 416	-929 326
Disponible midler	**2 642 263**	**3 254 731**

NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader.

Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; kostnader til forsikring, Internett/Tv, data/EDB, skadedyrarbeid, serviceavtale heis og vakthold.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 2 767 744,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	362 243	603 106
1921	Sparekonti Handelsbanken	2 405 486	2 768 876
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	14	0
	Sum	**2 767 744**	**3 371 982**

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.
- Annen kortsiktig gjeld; utfakturerte felleskostnader med forfall 1. januar 2023 og påløpte strøm kostnader.

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Idun Syd

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Idun Syd

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og daglig leders 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

Penneo document key: 4KZ4Q-EHDZ5-88K17-B1ZCB-EE862-OCWIU

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 4KZ4Q-EHDZ5-88K17-B1ZCB-EE862-OCWIU

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ludvigsen, Frode
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-23 12:36:41 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Penneo Dokumentnøkkel: 4KZ4Q-EHDZ5-88K17-B1ZCB-EE862-OCWIU

6. Innkomne Forslag

6.1 Forslag til endring av vedtekter for Idun Syd

Slik ble vedtektene vedtatt i mars 2015:

12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER
12.1 Styret
Sameiet skal ha et styre bestående av tre til syv medlemmer.
Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.
Med unntak av Boligseksjonene, kan også juridiske personer være styremedlemmer. Dette kan likevel bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.
Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.
Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.
Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

Ved justering av vedtekter i 2019 ble det vedtatt følgende formulering:
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. *Varamedlemmer velges for ett år*. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt

Den sittende valgkomite: Unni Kirste, Steinar Undrum og Olav Fossbakken ser ingen særlig begrunnelse for at varamedlemmene skal velges for bare ett år, mens alle andre i styret velges for to år. For å forenkle arbeidet for valgkomiteen fremmer vi følgende forslag til vedtektsendring:

Forslag til vedtak: Følgende tekst legges til vedtektene § 8:
Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.
For å ivareta kontinuitet foreslår vi at det ved valget i 2024 velges et varamedlem for 2 år og et varamedlem for 1 år slik at det ved hvert fremtidig årsmøte velges et varamedlem for 2 år.

Valgkomiteens innstilling til valg av styre for sameiet Idun Syd 2024

	Siden valget i 2023 har styret bestått av:	**Forslag for 2024-25**
Styreleder	Monica Unosen, valgt for 2 år i 2023	Ikke på valg
Styremedlem	Cecilie Hotvedt, valgt for 2 år i 2023	Ikke på valg
Styremedlem	Erik Ganesh Søegaard, valgt for 2 år i 2023	Ikke på valg
Styremedlem	Cecilie Drange Ringøen, valgt for 2 år i 2022	Foreslås gjenvalgt
Styremedlem	Pål Sigvard Hernæs, valgt for 2 år i 2022	Ønsker å gå ut av styret
Vara - Styremedlem	Igor Rafienko, valgt for 1 år i 2023	Foreslås valgt for 2 år
Vara - Styremedlem	Trond Holberg, valgt for 1 år i 2023	Foreslås valgt for 1 år

Som nytt styremedlem foreslås **Pål Gretland**
Han har bodd i Lillogata 2 fra 2019, er for tiden underdirektør i Nærings- og fiskeridepartementet, men planlegger å pensjonere seg neste år.
Han har erfaring fra styrearbeid som regnskapsansvarlig i tidligere sameie.

Valgkomiteen foreslås gjenvalgt for 1 år:

Unni Kirste	Lillogata 12
Steinar Undrum	Lillogata10
Olav I Fossbakken	Lillogata 2

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Sameiet Idun Syd den 06.05.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

PROTOKOLL

FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR Sameie Idun Syd

Den 6.mai 2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameie Idun Syd på **Treschows hus**

1. KONSTITUERING

Til stede var 35 sameiere og 2 med fullmakt, totalt 37 seksjoner var representert.

Hiwa Ebrahimi ble valgt til møteleder.

Hiwa Ebrahimi ble valgt til referent.

Rune Helgeland ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023
Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP
Årsregnskapet som viste et underskudd på kr 612 468,- ble enstemmig godkjent. Resultatet føres mot egenkapital.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET
Styrehonoraret fastsettes til kr. 250.000,- for perioden fra ordinært sameiermøte i 2023 til ordinært sameiermøte i 2024.

Forslaget ble vedtatt med 30 stemmer for, 4 blanke stemmer, og 3 stemmer mot.

5. BUDSJETT FOR 2023
Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

6. INNKOMMENDE FORSLAG
Det var ved fristens utløp 1 innkomne forslag.

Sak 6.1 Følgende tekst legges til vedtektene § 8: Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Forslag ble vedtatt enstemmig.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN
Det skal velges 2 medlemmer til styret for to år, samt 2 vara medlemmer.

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

- Cecilie Drange Ringøen, styremedlem gjenvelges for 2 år
- Pål Gretland, Styremedlem velges for 2 år.

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

Styreleder: Monica Unosen (gjenværende1 år)
Styremedlem: Cecilie Hotvedt (gjenværende1 år)
Styremedlem: Erik Ganesh Søegaard (gjenværende1 år)
Styremedlem:Cecilie Drange Ringøen, gjenvalgt for 2 år
Styremedlem:Pål Gretland, Valgt for 2 år

Varamedlem: Trond Holberg, gjenvalgt for 1 år
Varamedlem: Igor Rafienko, gjenvalgt for 2 år

Valgkomiteen bestod av 3 medlemmer i 2023:
- Unni Kirste (på valg 2024)
- Olav Fossbakken (på valg 2024)
- Steinar Undrum (på valg 2024)

Valgkomiteen ble gjenvalgt for et år til

I henhold til vedtektenes § 3-5 utpeker valgkomiteen sin egen formann.

Oslo, den 6.mai 2024

_____	_____
Hiwa Ebrahimi	Rune Helgeland
Møteleder	Seksjonseier

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200849
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	03.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LILLOGATA 12
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-223/54

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200849

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasadematerialе. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasadematerialе. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-4488

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Treschows gate 1 og Lillogata 4 på Sandaker.

Vedtaksdato: 16.12.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200515095

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200515095

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRESCHOWS GATE 1 OG LILLOGATA 4, GNR. 223, BNR. 22, 54 OG 58

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP2 200515095 datert 12.09.2008, revidert 20.03.2009. Sist revidert etter bystyrets vedtak 16.12.2009.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde for bolig
- byggeområde for bolig, forretning, kontor, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)
- byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (uteområde for barnehage)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, annet veiareal
- friområde: park, turvei
- spesialområde: bevaring (portal)

§ 3. Byggeområder – fellesbestemmelser

3.1 Utnyttelse
Maksimalt tillatt bruksareal er satt til BRA = 20 100 m² fordelt på 9 250 m² i nordre utbyggingsområde (bygg A, B og C) og 10 850 m² i søndre utbyggingsområde (bygg D, E og F). Parkeringsplasser på terreng skal medregnes til BRA med 18 m² per parkeringsplass.
Bruksareal under terreng, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, inngår ikke i beregning av utnyttelsen. Ved bruksareal under terreng, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 og 1,5 meter, skal arealet medregnes med 50 %.
Det tillates inntil 250 m² BYA i tillegg til maksimalt tillatt bruksareal (BRA) utvendige boder for avfallshåndtering med en maksimal gesimshøyde på inntil 3,0 meter over ferdig terreng. Det tillates inntil 100 m² BYA i tillegg til maksimalt tillatt bruksareal (BRA) overdekning over nedkjøringsramper til parkeringskjeller med gesimshøyde på inntil 3,0 meter over ferdig terreng.

3.2 Plassering
Bebyggelse skal plasseres i byggelinjer og innenfor de på plankartet viste byggegrenser. Underetasje med parkeringskjeller som ligger fullstendig under terreng skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser under terreng. Underetasje over terreng må forholde seg til byggegrenser over terreng. Balkonger tillates utkraget inntil 1,0 meter over byggegrense. Utkraging over fortau skal ha en underhøyde på minimum 4,0 meter. Balkonger tillates ikke utkraget over friområder. Svalganger tillates kun i bygg C og bygg F og maksimalt til tre boenheter per etasje.

3.3 Høyder
Tillatt maksimal byggehøyde er vist på plankartet med maksimale gesimshøyder oppgitt som kotehøyder. På takterrasser tillates transparent / åpent rekkverk i en høyde av 80 cm over angitte gesimshøyder. Maksimale høyder over garasjeanlegg mellom bygningene er vist på plankartet med byggegrenser og maksimale kotehøyder.

3.4 Taklandskap
Takene er del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og andre installasjoner på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takene som benyttes til takterrasser kan ha lager, trappetårn og heistårn på inntil 2,5 meter over viste gesimshøyder. Disse må utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

3.5 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Leilighetsfordeling skal være maksimum 20 % leiligheter med 40-50 m² BRA, minimum 30 % leiligheter med 50-80 m² BRA og minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA. Leiligheter mindre enn 40 m² tillates ikke. Ensidig nord- eller nordøstvendte leiligheter tillates ikke. Alle leiligheter skal ha minst ett soverom til stille side (gul sone). Maksimal leilighetsdybde eksklusiv balkong skal ikke overstige 13 meter.

3.6 Uteareraler
Jordsmonn på parkeringsdekke skal ha en jorddybde på min. 80 cm der hvor det skal plantes trær. Der hvor det skal anlegges plen skal jorddekket være min. 50 cm. Det skal opparbeides uteareraler for boliger med god bruksmessig kvalitet innenfor planområdet som skal tilsvare minst 20 % av det samlede

leilighetsarealet i BRA. Private balkonger og fellesareal på terrasser medregnes som uteareal. Minimum 50 % av det uterealet som planen krever, skal ligge på terreng. Uteareal for barnehage skal ikke medregnes i uterealet for boliger.

3.7 Atkomst
Hovedatkomst er vist på planen med avkjørselspiler fra Lillogata. Avkjørselsplan med inntegnede siktlinjer, avstander og stigningsforhold skal godkjennes i tilknytning til søknad om rammetillatelse.

3.8 Parkering
Parkering for biler og sykler skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges og merkes for orienterings- og bevegelseshemmede.

3.9 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en samlet plan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av tomten. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med første rammetillatelse. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, gangveier, trapper, ramper, plasser, lekeareal, barnehageareal, sykkelparkering, beplantning, overvannshåndtering, trær som skal bevares, terrengmurer samt kjøreveier. Utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse.

3.10 Overvann og flom
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Vannkvaliteten i Akerselva må sikres i byggeperioden. Bebyggelsen må sikres mot 200-års flom + 0,5 til 1,0 meter. Dersom underetasje er utsatt for flom må boder og parkering tåle å bli fylt med vann. Det må utarbeides en evakueringsplan for parkeringskjellere.

3.11 Støy og forurensning
Ved søknad om rammetillatelse skal Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for støy T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjene være tilfredsstilt. Masser som skal brukes på utearealer for lek og opphold skal tilfredsstille de normverdiene som gjelder for den mest følsomme arealbruk i henhold til veiledningene fra SFT.

3.12 Tinglyst heftelse gjennom planområdet
Allmennheten skal sikres tinglyst rett til gjennomgang fra Lillogata til friområdet mellom nordre planområde (bygg A, B og C) og søndre planområde (bygg D, E og F).

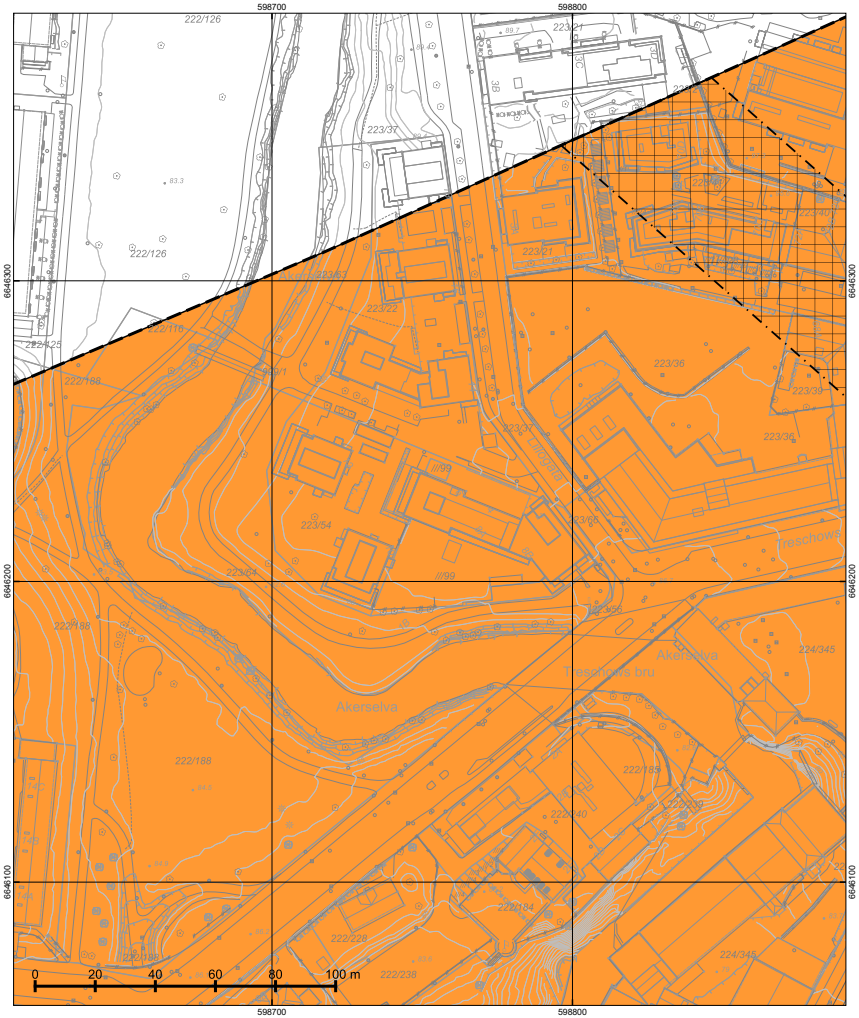
§ 4. Byggeområde for bolig – bygg A, B, C, D og E.
Det skal etableres boliger innenfor planområdet i bygg A, B, C, D og E.
Bygg B og C mot Lillogata kan trekkes tilbake fra byggelinjen forutsatt at byggelinjen mot Lillogata markeres med en skjermingsmur mot boligenes uteområde. Bygg A, B og C langs Lillogata på maksimalt 7 etasjer skal trappes ned til maksimalt 5 etasjer mot elva.
Bygg D og E skal trappes ned fra maksimalt 6 etasjer mot felles torg til maksimalt 5 etasjer mot Akerselva.
Hver nedtrapping skal ha en inntrekning på minimum 1,7 meter fra ytterkant av underliggende etasje.

§ 5. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage).
Boliger skal etableres over sokkeletasje forutsatt at boligkvalitetskrav i bestemmelsene i forhold til støy og bokvalitet kan oppfylles. Det tillates ikke boliger i sokkeletasje.
Publikumsrettet virksomhet som henvender seg mot fortau skal etableres i sokkeletasje.
Forretning som kan utgjøre maksimalt BRA = 500 m² tillates etablert mot Treschows gate.
Kontorvirksomhet som kan utgjøre maksimalt BRA = 3 000 m² tillates etablert mot Treschows gate.
Barnehage med et innendørs gulvareal på minimum BRA = 600 m² skal etableres i sokkeletasje.

§ 6. Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (uteområde for barnehage)
Barnehagens uteområde skal opparbeides mellom Lillogata og friområdet mot Akerselva som vist på kart. Støyskjerm skal etableres slik at minimum 2/3 av barnehagens uteareal kommer i grønn støysone. Det tillates utvendige boder på terreng for barnehagen. Disse kan integreres i støyskjermen. Et tuntre som er avmerket på plankartet i barnehagens uteområde, skal bevares.

§ 7. Friområde: park, turvei
Innenfor friområdet avsatt i planen skal det opparbeides turvei langs Akerselvas østre elvebredd fra Treschows gate forbi ny bru over elva og videre nordover langs elvebredden til eksisterende friområde nord for planområdet.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser
Før det kan gis rammetillatelse for første byggetrinn innenfor planområdet skal det foreligge tinglyst rett for allmennheten til å benytte gjennomgang fra Lillogata til friområdet mellom nordre planområde (bygg A, B og C) og søndre planområde (bygg D, E og F).
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor planens nordre utbyggingsområde (bygg A, B og C) skal friområdet med turvei langs Akerselva nord for og inklusiv regulert gangbru være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan.
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor planens søndre utbyggingsområde (bygg D, E og F) skal friområdet med turvei langs Akerselva syd for og inklusiv regulert gangbru være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan.
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal trafikkområde (fortau og annet veiareal) forbi tiltaksområdet langs Lillogata være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan.
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygg F skal trafikkområde (vei med fortau) langs Treschows gate og Lillogata være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan.
Før eller senest samtidig med at det kan gis midlertidig brukstillatelse til bygg F, skal en barnehage på minimum 600 m² være etablert i sokkeletasjen i bygg F mot Lillogata.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

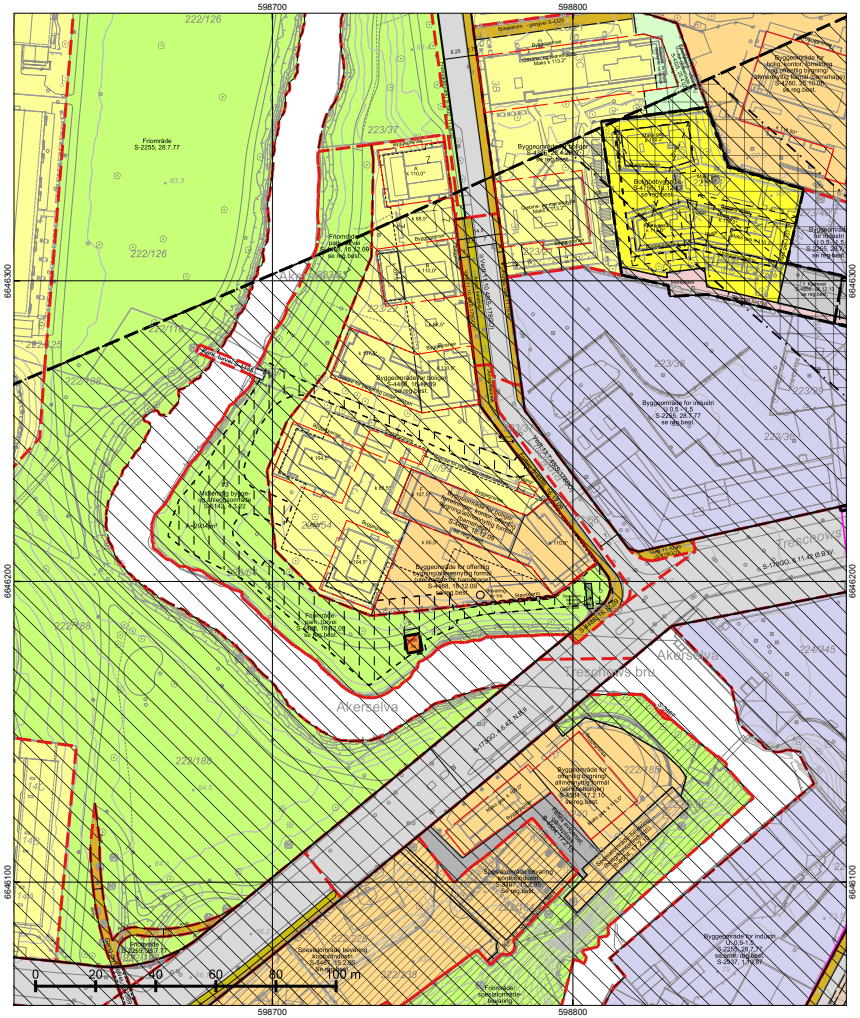
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144053/ 86513467
Deres ref.: 200849
Adresse: LILLOGATA 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/54

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144053/ 86513467
Deres ref.: 200849
Adresse: LILLOGATA 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/54

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
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1340 - Industri
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

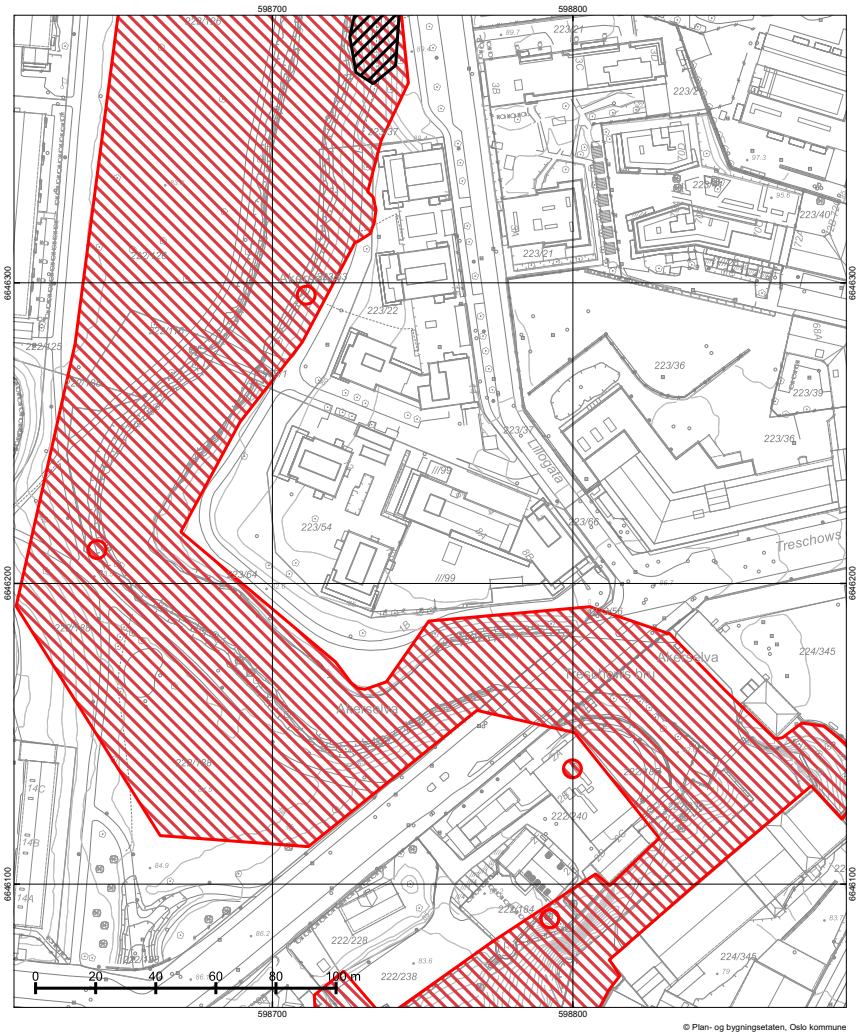
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

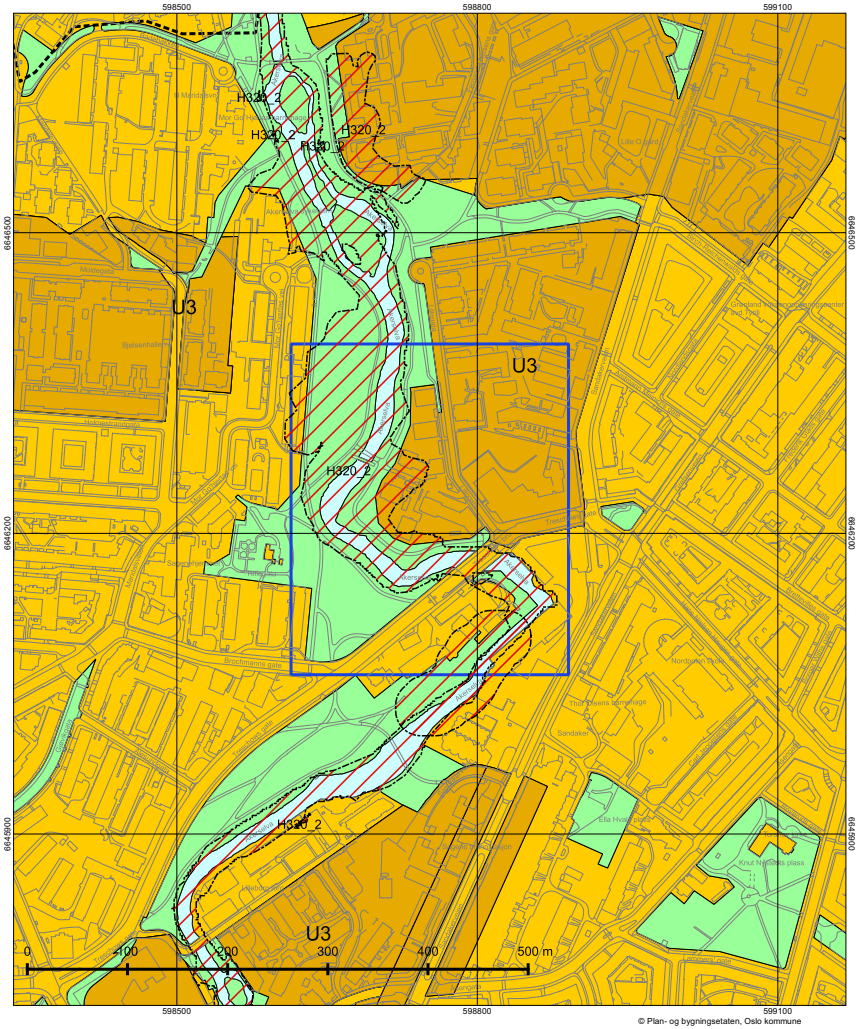
Dato: 03.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144053/ 86513467
Deres ref.: 200849
Adresse: LILLOGATA 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/54

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



Oslo

Dato: 03.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144053/86513467
Deres ref.: 200849

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
LILLOGATA 12

Dato: 03.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513467
1472

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.223 BNR. 54

Vi viser til bestilling av 20250603 for LILLOGATA 12.

GNR. 223 BNR. 54

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.08.2012.

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

4950.3 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

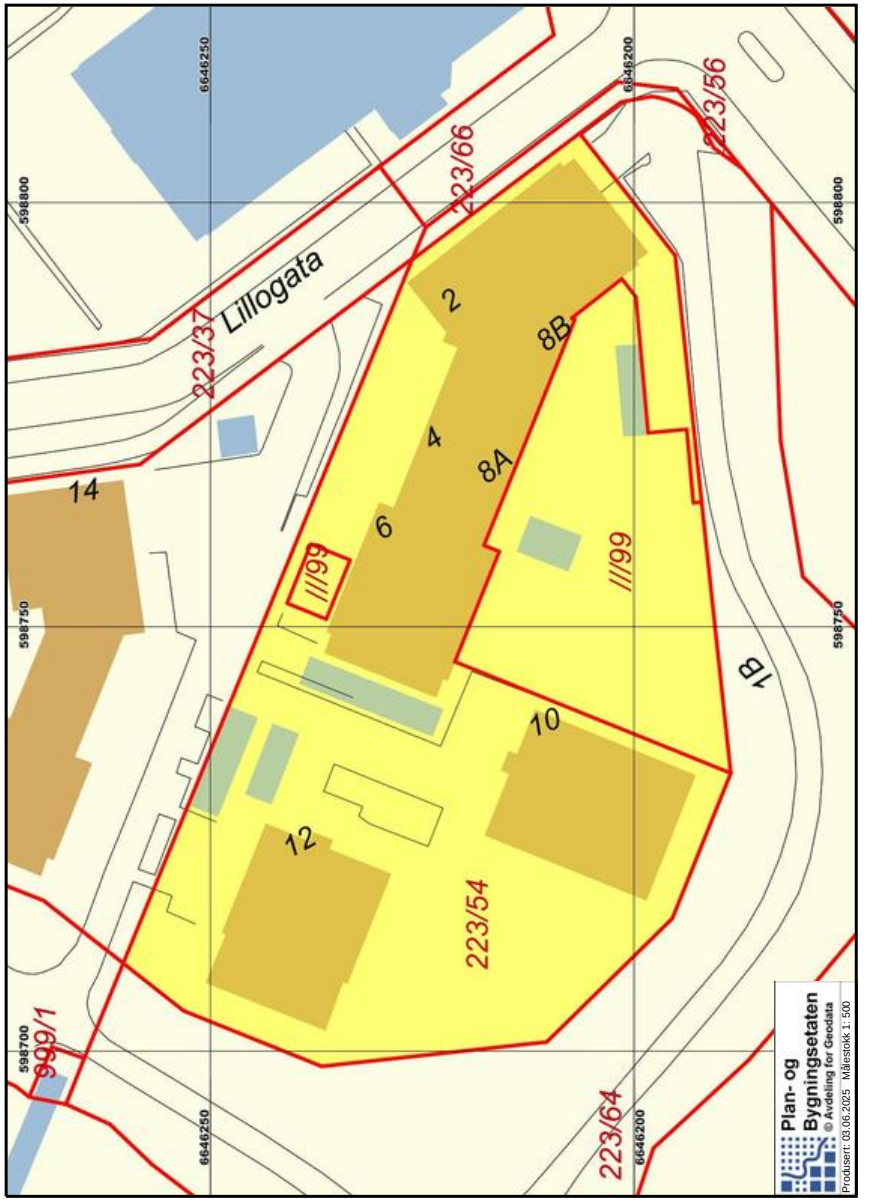
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Kartverket

NORDRE AKER EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE LOUISE SKAVÅS
NYDALSVEIEN 33
0484 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 20-0198/25
Vår referanse: 3769737/26558859
Bestilling: C3 2025-06-04 (5) 153

Dato
04.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
663673	200	16.8.2012	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	54	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forre

Doknr: 663673 Tinglyst: 16.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989092243	IDUN INDUSTRI EIENDOM AS		c/o Orkla Eiendom AS, Postboks 423 Skøyen, 0212 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	223	54

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	54	0	1	965 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	2	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	3	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	4	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	5	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	6	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	7	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	8	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	9	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	10	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	11	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	12	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	13	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	14	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	15	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	16	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	17	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	18	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	19	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei

14.08.2012 Bente Hansen
PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Side 1 av 62

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	54	0	20	1100 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	21	1100 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	22	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	23	965 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	24	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	25	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	26	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	27	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	28	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	29	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	30	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	31	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	32	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	33	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	34	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	35	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	36	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	37	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	38	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	39	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	40	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	41	1095 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	42	1100 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	43	915 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	44	1205 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	45	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	46	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	47	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	48	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei

14.08.2012 Bente Hansen
PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Side 2 av 62

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	54	0	49	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	50	875 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	51	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	52	915 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	53	1205 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	54	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	55	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	56	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	57	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	58	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	59	875 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	60	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	61	915 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	62	1205 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	63	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	64	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	65	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	66	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	67	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	68	845 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	69	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	70	915 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	71	1205 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	72	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	73	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	74	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	75	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	76	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	77	845 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei

14.08.2012 15.25

14.08.2012
Bent Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	54	0	78	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	79	915 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	80	1205 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	81	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	82	1065 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	83	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	84	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	85	845 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	86	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	87	800 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	88	1085 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	89	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	90	1065 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	91	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	92	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	93	875 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	94	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	95	620 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	96	755 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	97	730 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	98	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	99	7170 / 94670	Næringseksjon		Ja
0301	223	54	0	100	10270 / 94670	Næringseksjon	Ja	Nei

14.08.2012
Bent Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

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

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ 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	223	54		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
989092243	Idun Industri Eiendom AS		1/1

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

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

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

Signaturer

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

Rett kopi bekreftes/True copy certified
6.6.2012

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 samtlemes 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]
X Oslo 16/2-12		GERT BRUUN	
X Oslo 16/2-12		SVEN KRUSE-JENSEN	
	IHHT FULLMAKTER	FOR IDUN INDUSTRI EIENDOM AS ORG NR 989 092 243	

Rett kopi bekreftes/True copy certified

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.	
223	54		1-100	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
28.6.12		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.

Rett kopi bekreftes/True copy certified

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

4B Arkitekter AS
Oscarsgt 20
0352 Oslo
T +47 22 96 02 00

IDUN BOLIGPROSJEKT			
SEKSJONERING GNR/BNR 223/54			
Lillogata Bygg D			
SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
1	B	B	965
2	B	B	835
3	B	B	510
4	B	B	835
5	B	B	835
6	B	B	510
7	B	B	510
8	B	B	835
9	B	B	835
10	B	B	510
11	B	B	510
12	B	B	835
13	B	B	835
14	B	B	510
15	B	B	510
16	B	B	835
17	B	B	835
18	B	B	510
19	B	B	510
20	B	B	1100
21	B	B	1100
		NEVNER BOLIG	77230
		NEVNER TOTALT:	~~94390~~ 94670

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

4B Arkitekter AS
Oscarsgt 20
0352 Oslo
T +47 22 96 02 00

IDUN BOLIGPROSJEKT			
SEKSJONERING GNR/BNR 223/54			
Lillogata Bygg E			
SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
22	B	B	835
23	B	B	965
24	B	B	510
25	B	B	835
26	B	B	835
27	B	B	510
28	B	B	510
29	B	B	835
30	B	B	835
31	B	B	510
32	B	B	510
33	B	B	835
34	B	B	835
35	B	B	510
36	B	B	510
37	B	B	835
38	B	B	835
39	B	B	510
40	B	B	510
41	B	B	1095
42	B	B	1100
		NEVNER BOLIG	77230
		NEVNER TOTALT:	~~94390~~ 94670

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

4B Arkitekter AS

IDUN BOLIGPROSJEKT			
SEKSJONERING GNR/BNR 223/54			
Lillogata Bygg F			
SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
43	B	B	915
44	B	B	1205
45	B	B	635
46	B	B	520
47	B	B	520
48	B	B	1145
49	B	B	910
50	B	B	875
51	B	B	645
52	B	B	915
53	B	B	1205
54	B	B	635
55	B	B	520
56	B	B	520
57	B	B	1145
58	B	B	910
59	B	B	875
60	B	B	645
61	B	B	915
62	B	B	1205
63	B	B	635
64	B	B	520
65	B	B	520
66	B	B	1145
67	B	B	910
68	B	B	845
69	B	B	645
70	B	B	915
71	B	B	1205
72	B	B	635
73	B	B	520
74	B	B	520
75	B	B	1145
76	B	B	910
77	B	B	845
78	B	B	645
79	B	B	915
80	B	B	1205
81	B	B	635

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

4B Arkitekter AS

82	B	B	1065
83	B	B	1145
84	B	B	910
85	B	B	845
86	B	B	645
87	B	B	800
88	B	B	1085
89	B	B	635
90	B	B	1065
91	B	B	1145
92	B	B	910
93	B	B	875
94	B	B	645
95	B	B	620
96	B	B	755
97	B	B	730
98	B	B	645
		NEVNER BOLIG	77230
		NEVNER TOTALT:	~~94390~~ 94670

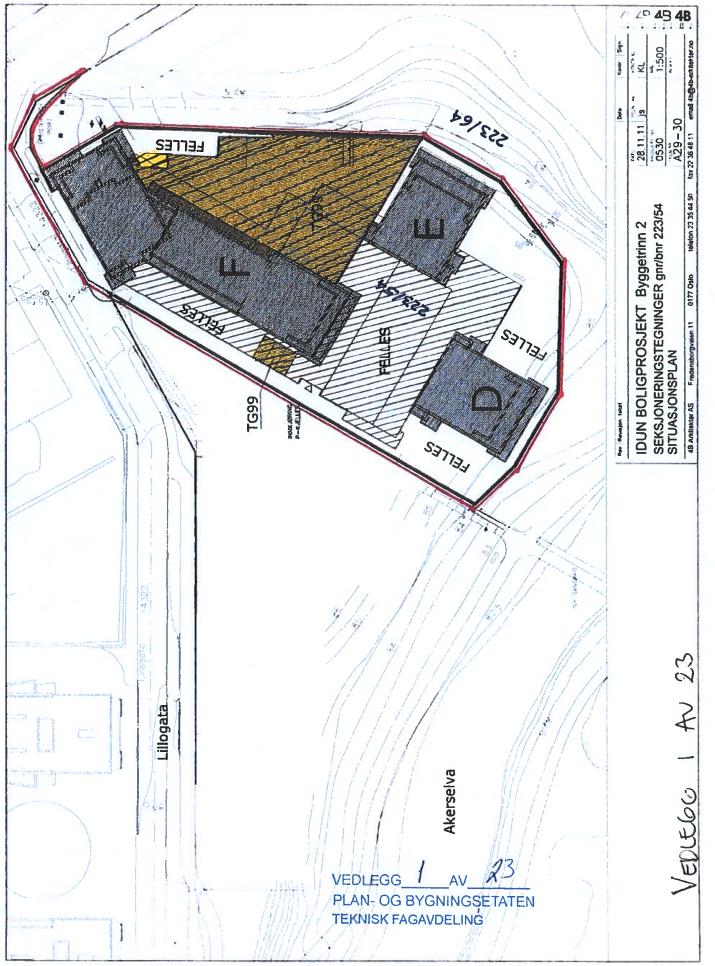
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

4B Arkitekter AS
Oscarsgt 20
0352 Oslo
T +47 22 96 02 00

IDUN BOLIGPROSJEKT			
SEKSJONERING GNR/BNR 223/54			
Lillogata NÆRING			
SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
99	N	G	~~6919~~ 7170
100	N	B	10270
		NEVNER TOTALT:	~~94390~~ 94670

L:\PDOC\0530-Idun\0530-Idun Archicad\0530-ByggDE-PDFogDWGfraArchiCAD\Tilvalgstegninger\A29 Seksjoneringstegninger\SEKSJONERING Liste NÆRING SEKSJONERING Liste NÆRING Revisjon 19.06.2012

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

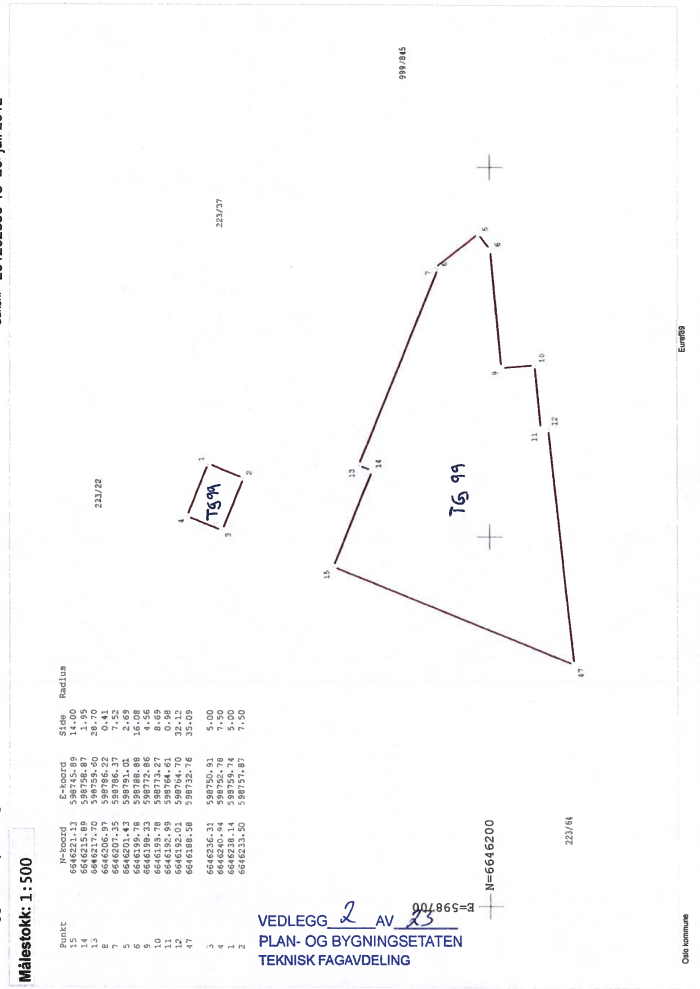


SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

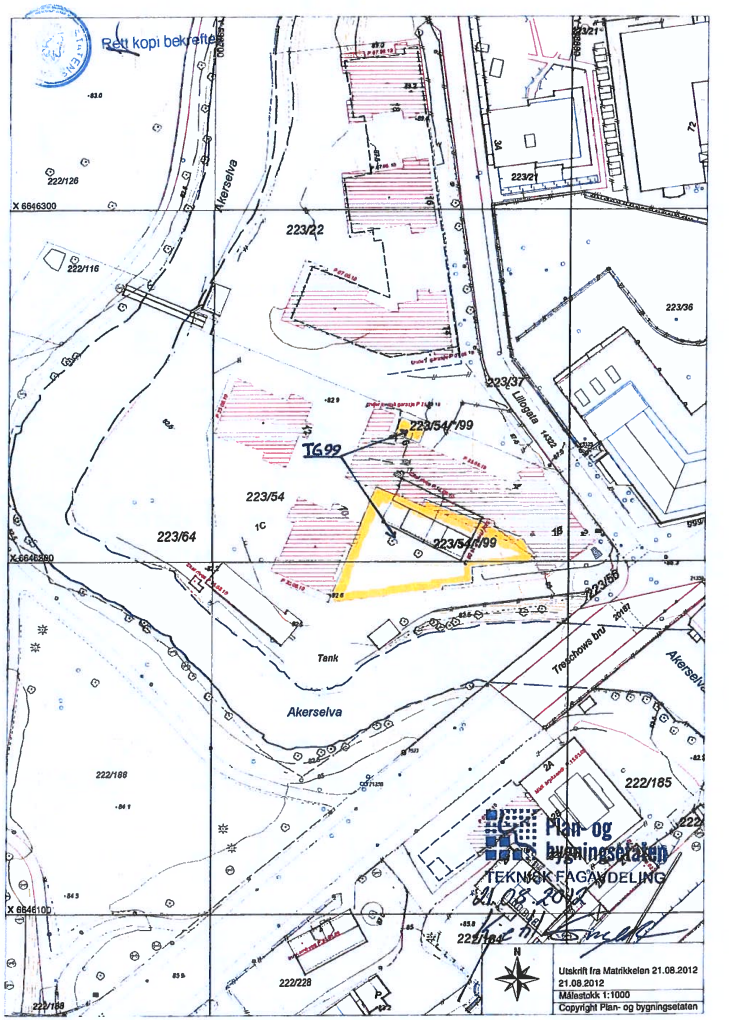
Målestokk: 1:500

Gnr.: 223 Bnr.: 54
Adr.: Treschows gate 1
Saksnr.: 201202350-18 26. juli 2012



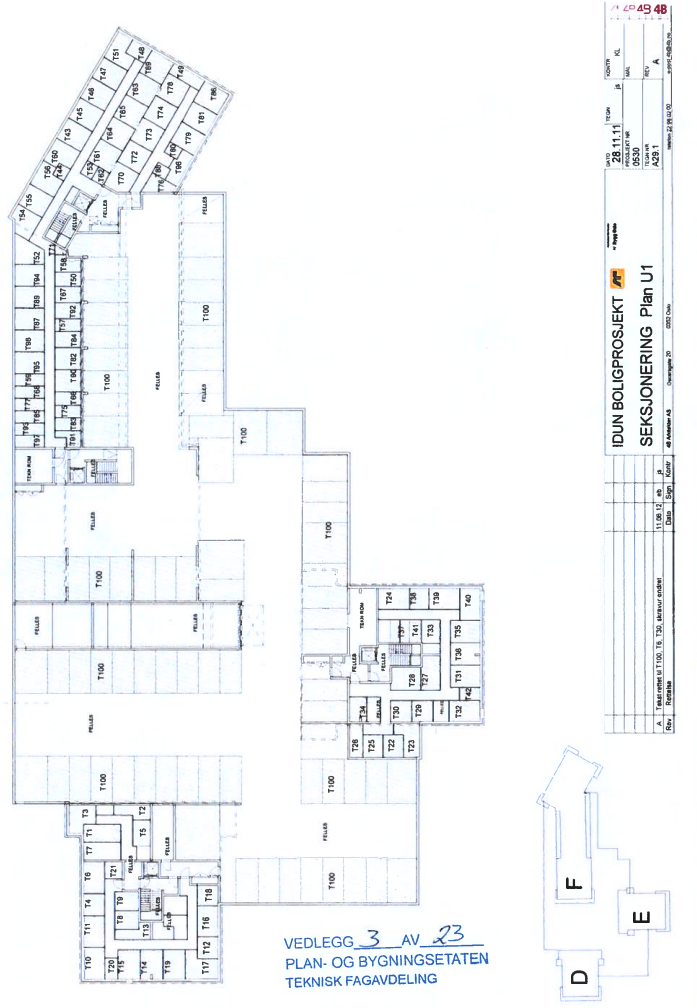
Punkt	N-koord	E-koord	Sirkelbue	Radius
15	6646221.13	598745.89	14.00	
14	6646215.80	598758.87	1.95	
13	6646217.70	598759.90	28.70	
8	6646205.73	598786.32	0.41	
7	6646205.35	598786.17	7.52	
5	6646201.43	598791.01	2.69	
6	6646199.78	598788.88	16.08	
9	6646183.73	598776.66	4.66	
10	6646181.78	598772.87	8.60	
11	6646182.99	598764.61	0.98	
12	6646182.01	598764.70	32.12	
47	6646186.58	598732.76	35.09	
3	6646236.31	598750.91	5.00	
4	6646240.44	598750.78	7.50	
1	6646238.14	598743.74	5.00	
2	6646233.50	598745.87	7.50	

VEDLEGG 2 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

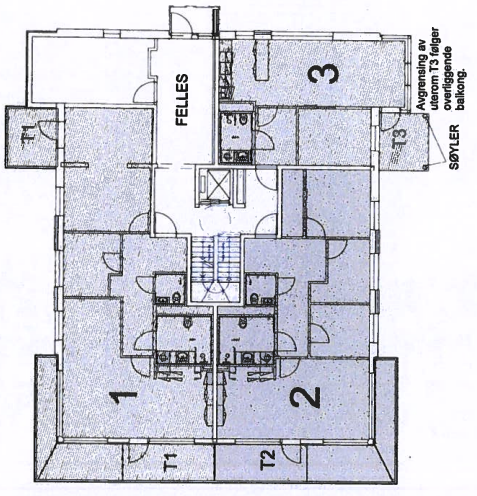


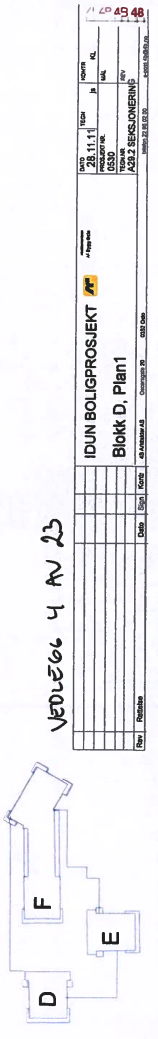
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

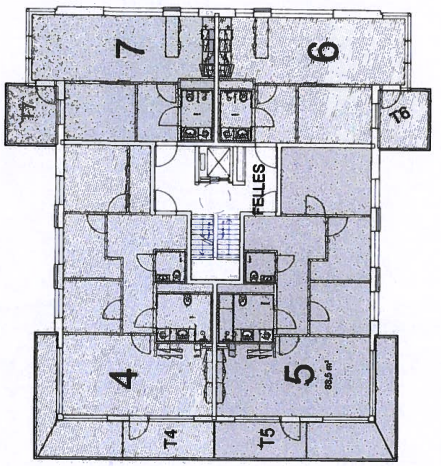




VEDLEGG 4 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

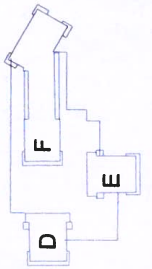
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING Blokk D, Plan 2

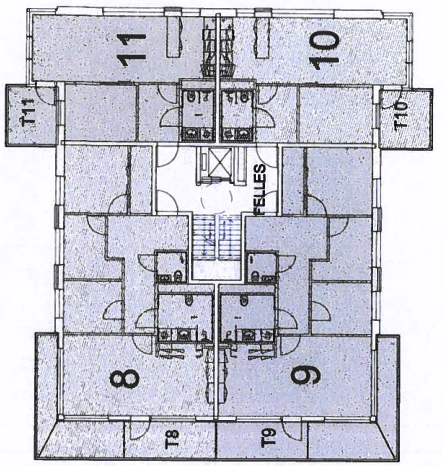
VEDLEGG 5 AV 23

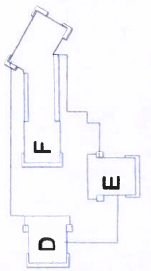


VEDLEGG 5 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17
Side 27 av 62





VEDLEGG 6 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

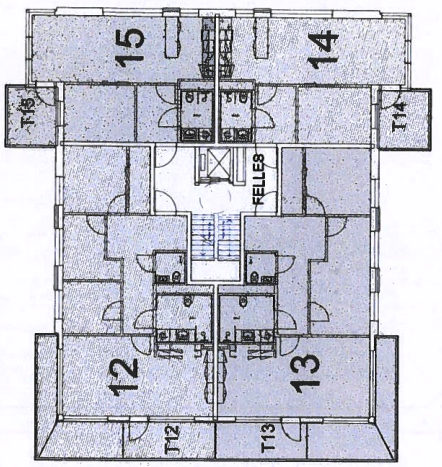
VEDLEGG 6 AV 23

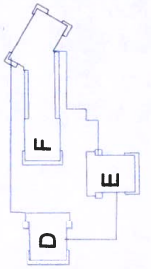
IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKJONERING Blokk D, Plan 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17
Side 28 av 62

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17





VEDLEGG 7 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

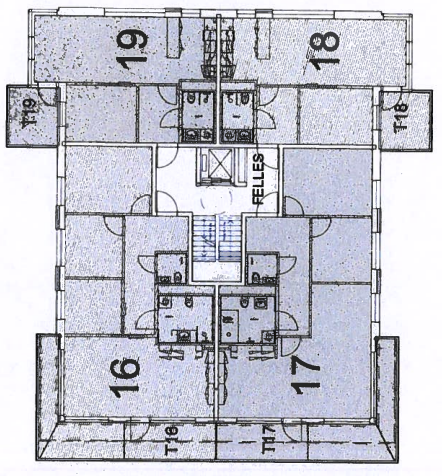
VEDLEGG 7 AV 23

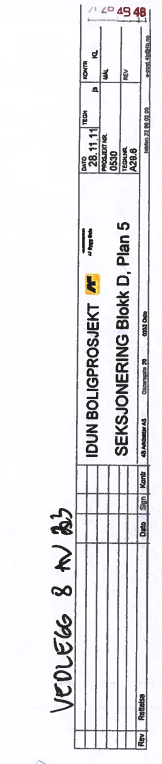
IDUN BOLIGPROSJEKT

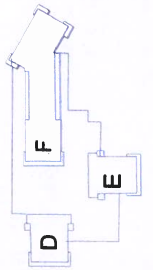
SEKSJONERING Blokk D, Plan 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



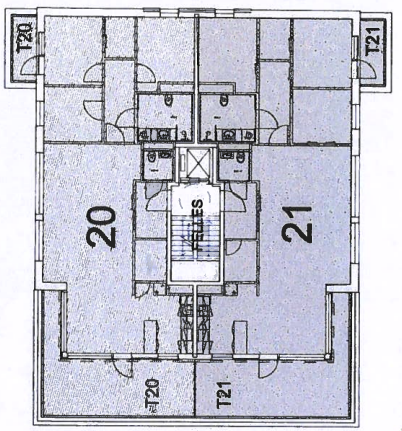


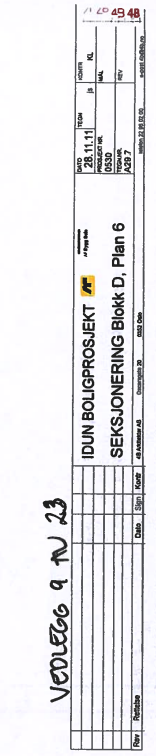


VEDLEGG 8 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

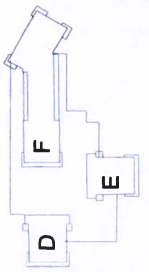
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17





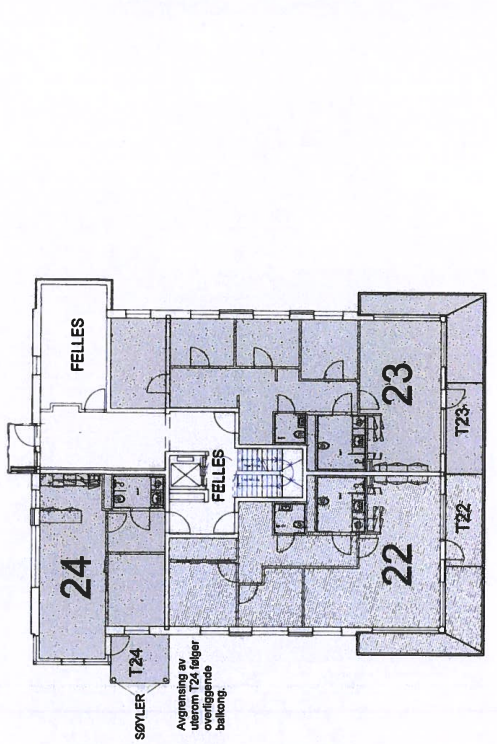
VEDLEGG 9 TIL 23



VEDLEGG 9 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



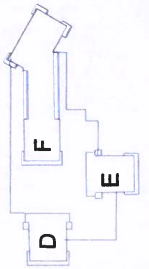
VEDLEGG 10 AV 23

IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING Blokk E, Plan 1

28.11.11

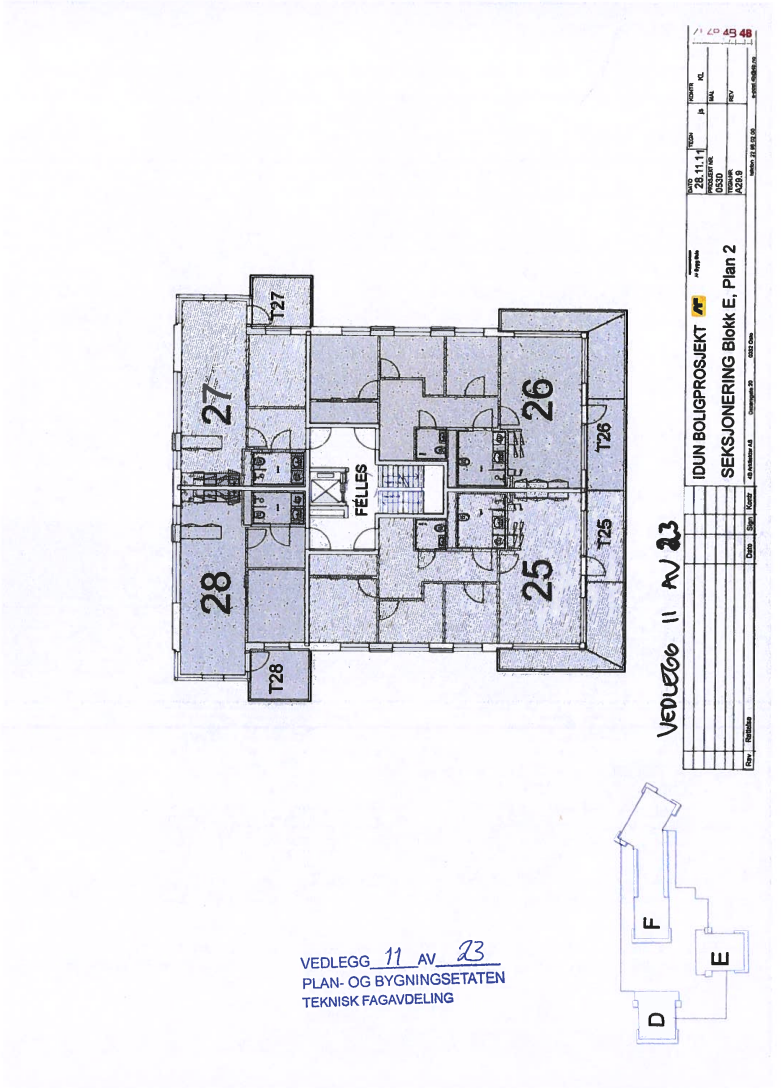
A29.8



VEDLEGG 10 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

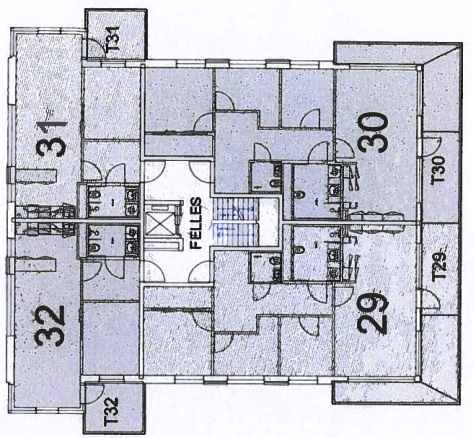
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

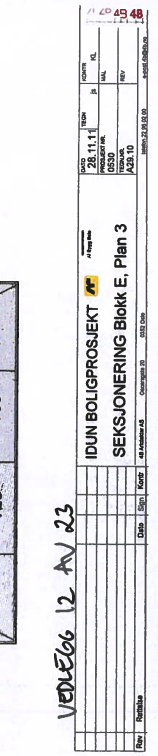


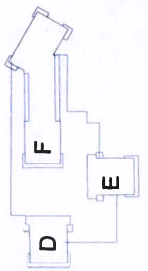
VEDLEGG 11 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



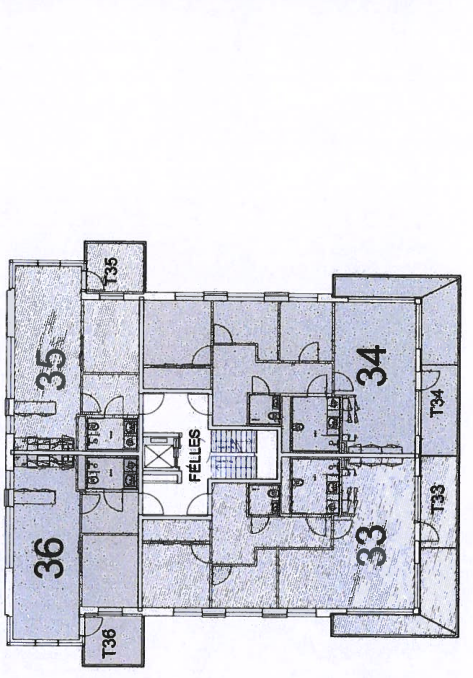




VEDLEGG 12 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

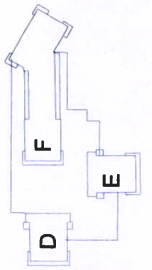
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING Blokk E, Plan 4

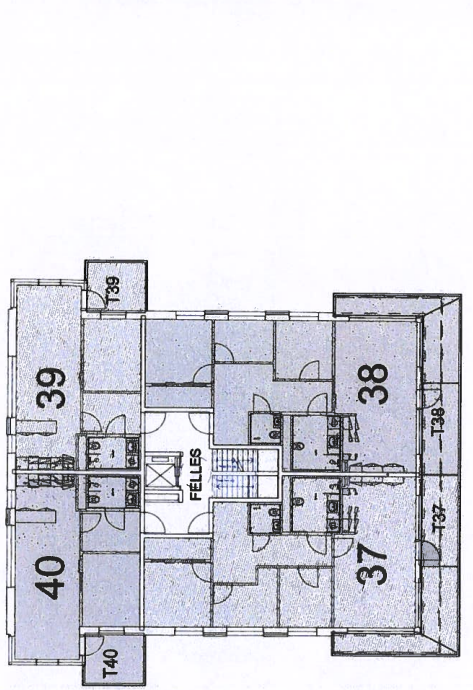
VEDLEGG 13 AV 23

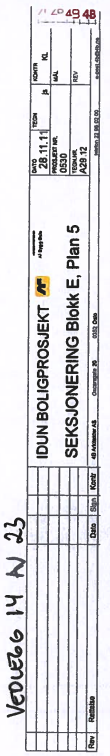


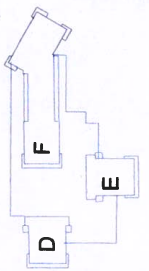
VEDLEGG 13 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



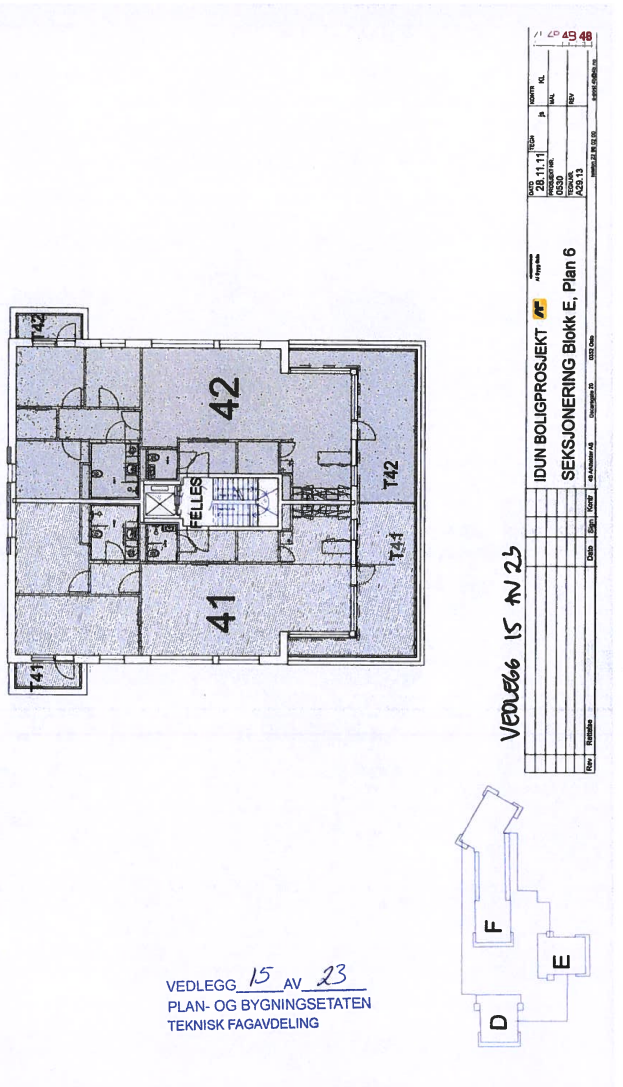




VEDLEGG 14 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

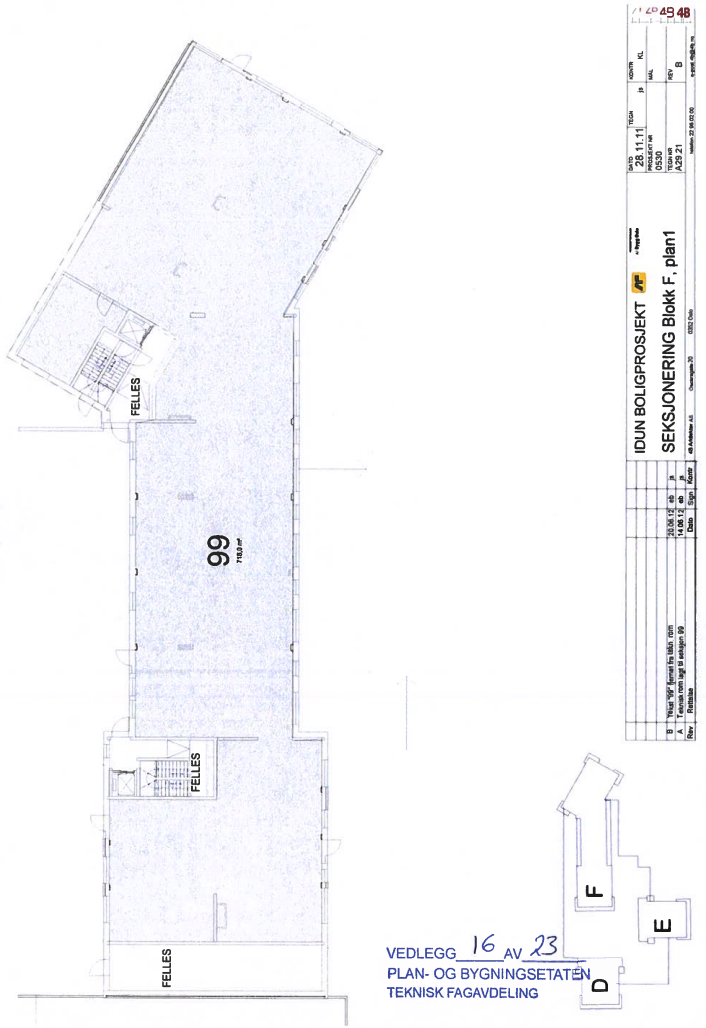
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



VEDLEGG 15 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

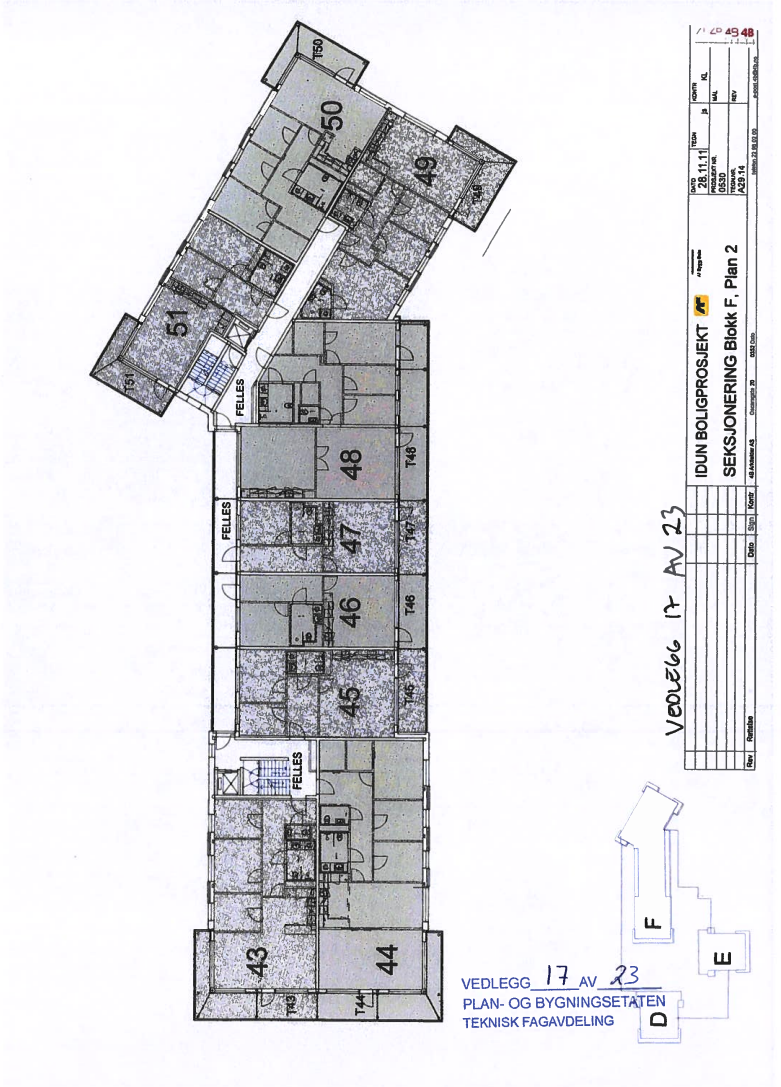
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



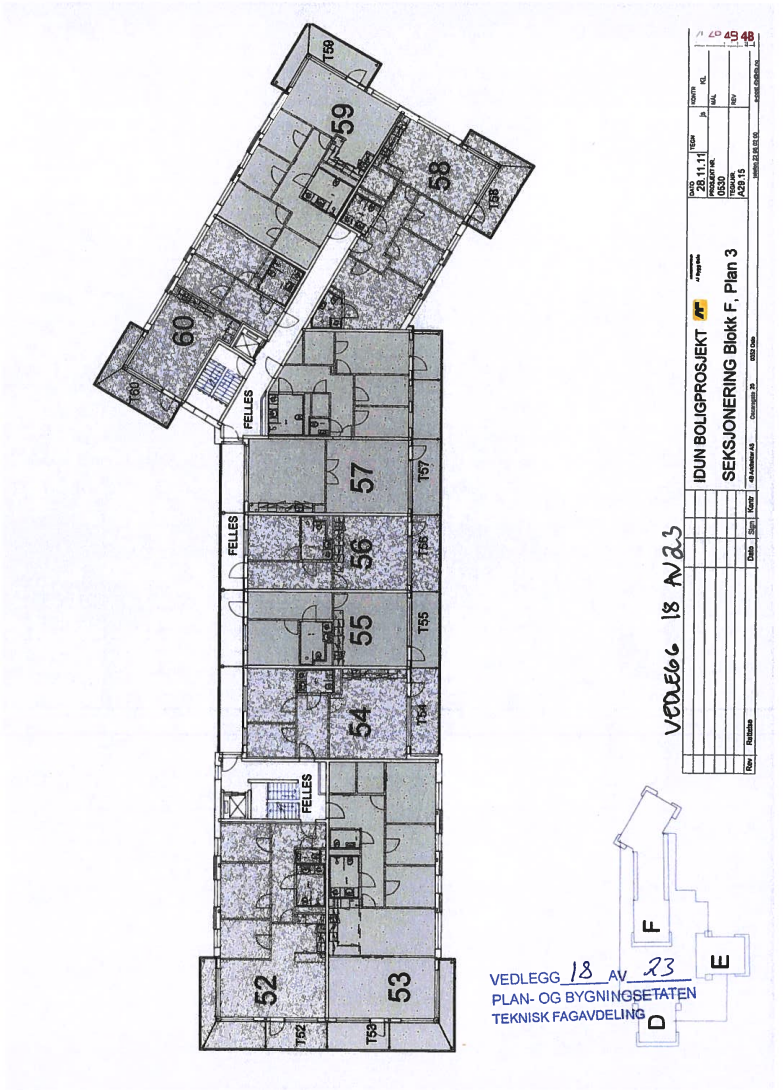
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



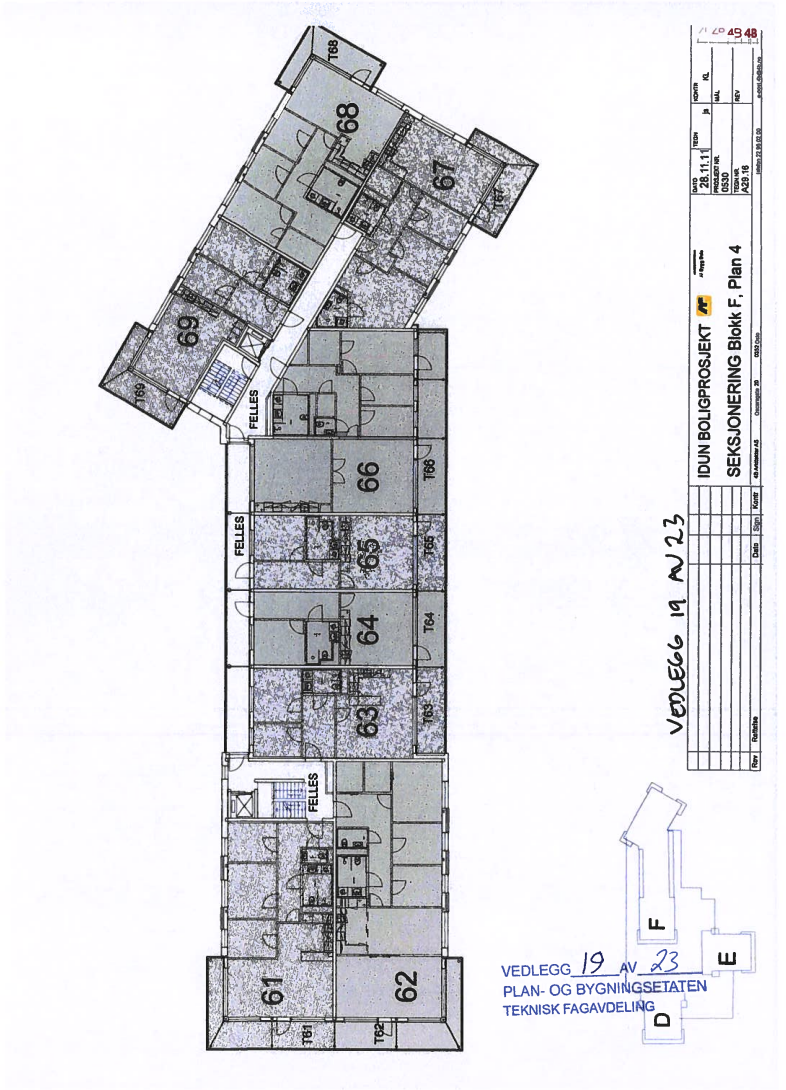
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



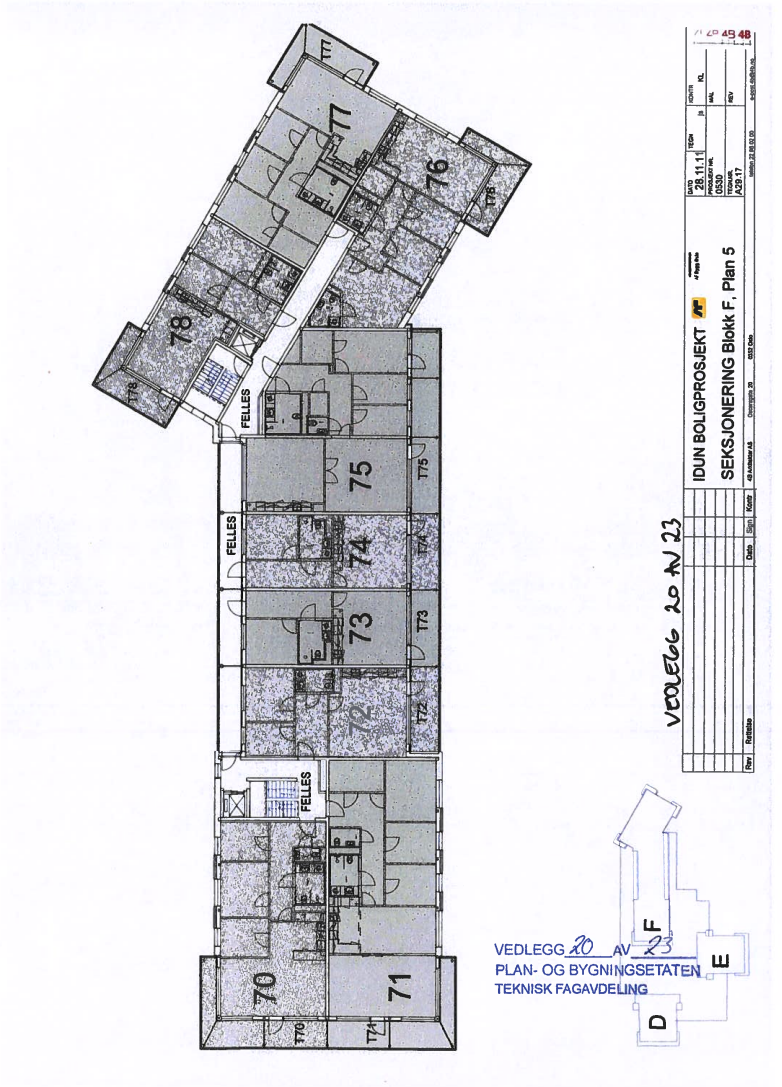
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



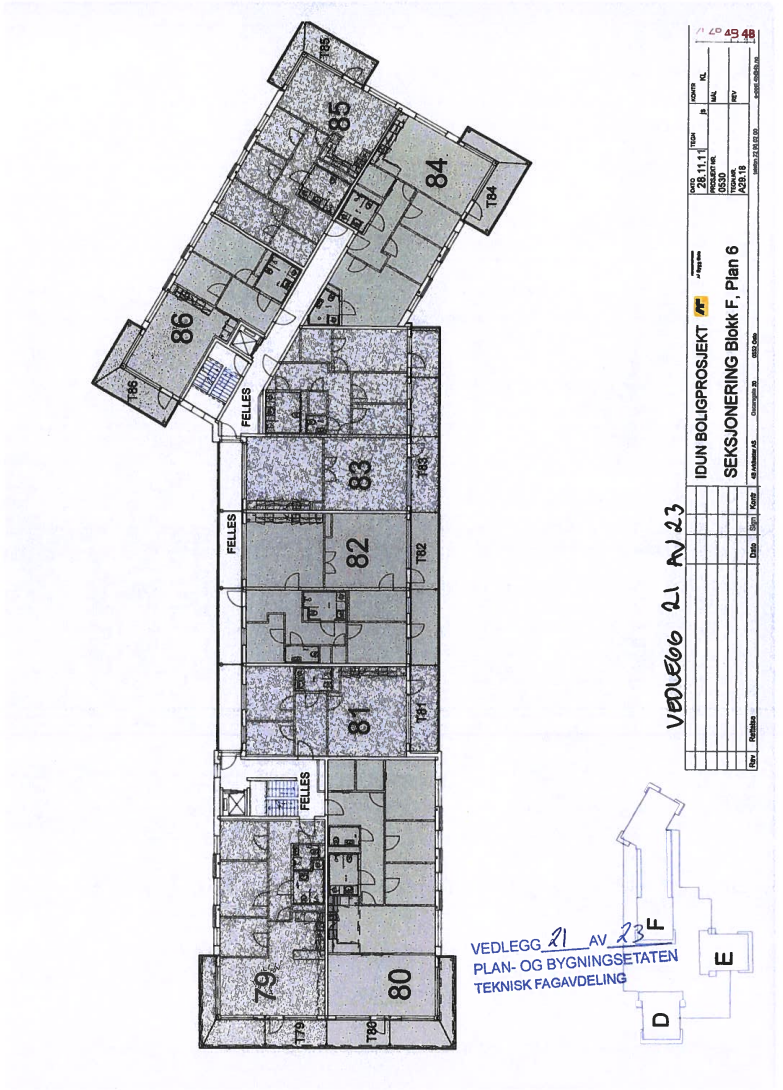
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



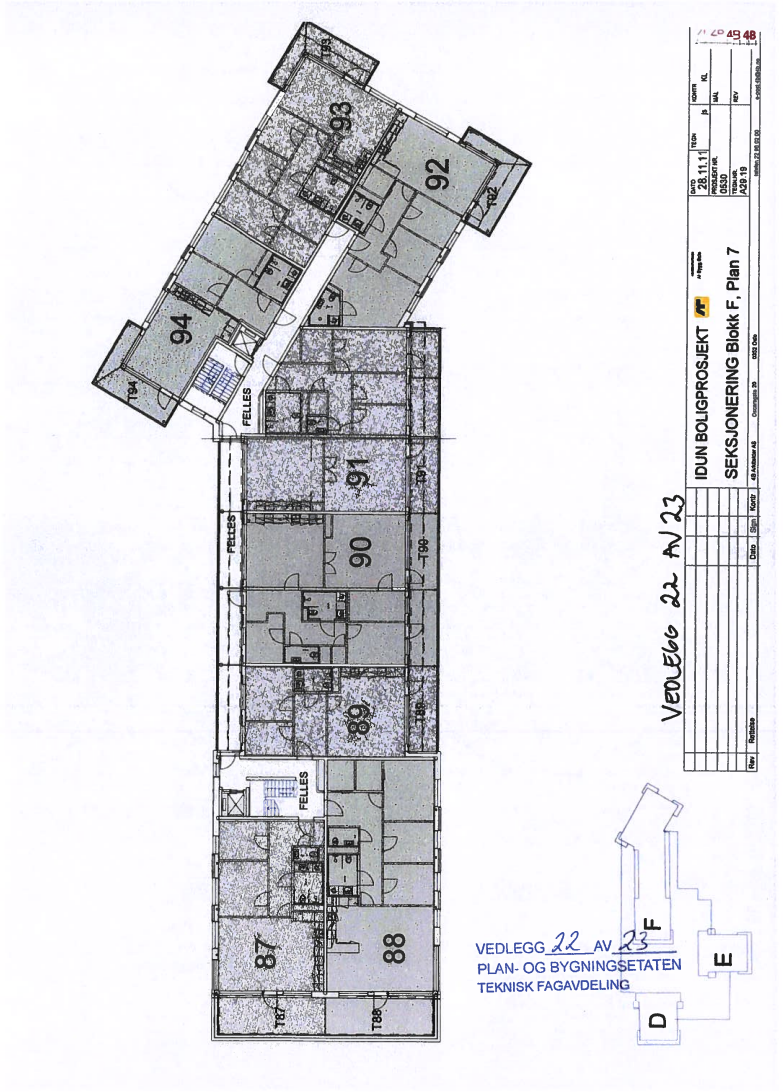
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



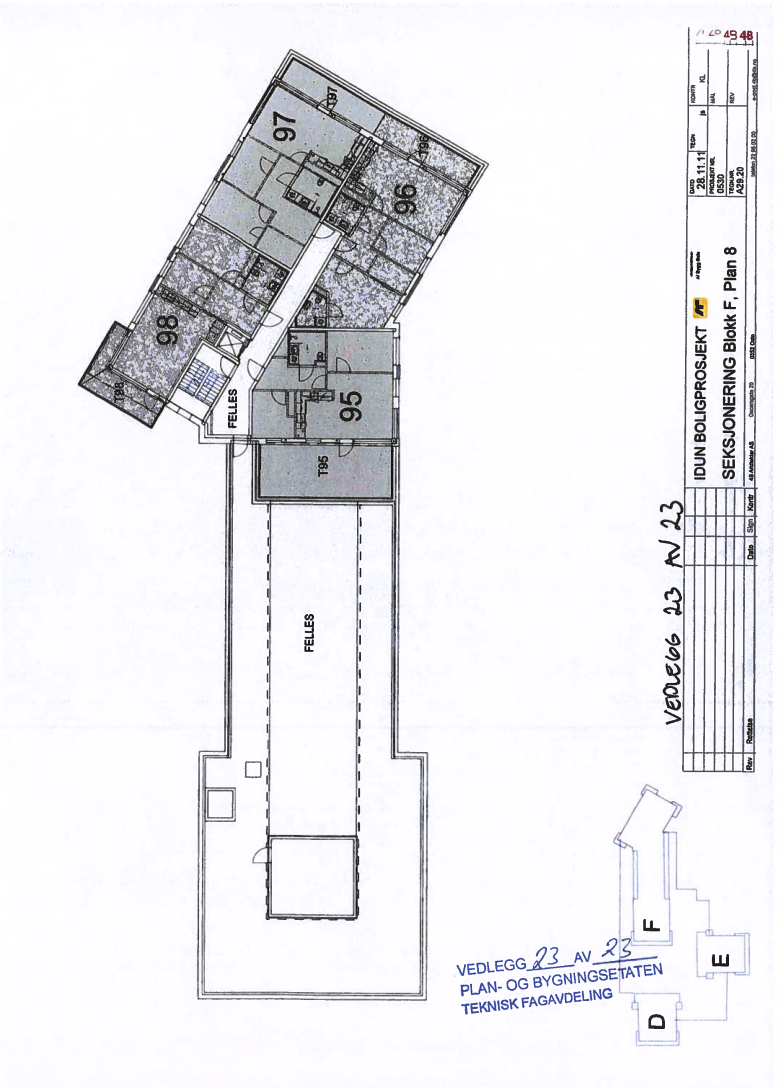
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket

NORDRE AKER EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE LOUISE SKAVÅS
NYDALSVEIEN 33
0484 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 20-0198/25
Vår referanse: 3769737/26558859
Bestilling: C3 2025-06-04 (5) 153

Dato
04.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
663673	200	16.8.2012	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	54	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17
Side 1 av 62

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forre

Doknr: 663673 Tinglyst: 16.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989092243	IDUN INDUSTRI EIENDOM AS		c/o Orkla Eiendom AS, Postboks 423 Skøyen, 0212 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	223	54

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	54	0	1	965 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	2	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	3	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	4	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	5	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	6	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	7	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	8	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	9	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	10	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	11	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	12	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	13	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	14	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	15	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	16	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	17	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	18	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	19	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei

14.08.2012 Bente Hansen
PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	54	0	20	1100 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	21	1100 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	22	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	23	965 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	24	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	25	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	26	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	27	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	28	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	29	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	30	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	31	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	32	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	33	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	34	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	35	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	36	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	37	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	38	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	39	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	40	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	41	1095 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	42	1100 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	43	915 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	44	1205 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	45	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	46	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	47	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	48	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei

14.08.2012 Bente Hansen
PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Side 2 av 62

Melding til tinglysing

Knr.	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samleibrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	54	0	49	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	50	875 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	51	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	52	915 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	53	1205 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	54	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	55	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	56	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	57	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	58	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	59	875 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	60	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	61	915 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	62	1205 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	63	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	64	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	65	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	66	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	67	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	68	845 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	69	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	70	915 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	71	1205 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	72	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	73	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	74	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	75	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	76	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	77	845 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei

14.08.2012 15.25

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

14.08.2012
Berit Hansen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	54	0	78	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	79	915 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	80	1205 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	81	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	82	1065 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	83	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	84	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	85	845 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	86	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	87	800 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	88	1085 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	89	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	90	1065 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	91	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	92	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	93	875 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	94	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	95	620 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	96	755 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	97	730 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	98	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	99	7170 / 94670	Næringseksjon		Ja
0301	223	54	0	100	10270 / 94670	Næringseksjon	Ja	Nei

14.08.2012
Bent Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

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

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **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	223	54		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
989092243	Idun Industri Eiendom AS		1/1

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

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

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

Signaturer

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

Rett kopi bekreftes/True copy certified
6.6.2012

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]
X Oslo 16/2-12		GERT BRUUN	
X Oslo 16/2-12		SVEN KRUSE-JENSEN	
	IHHT FULLMAKTSET	FOR IDUN INDUSTRI EIENDOM AS ORG NR 989 092 243	

Rett kopi bekreftes/True copy certified

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.	
223	54		1-100	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
28.6.12		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.

Rett kopi bekreftes/True copy certified

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

4B Arkitekter AS
Oscarsgt 20
0352 Oslo
T +47 22 96 02 00

IDUN BOLIGPROSJEKT			
SEKSJONERING GNR/BNR 223/54			
Lillogata Bygg D			
SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
1	B	B	965
2	B	B	835
3	B	B	510
4	B	B	835
5	B	B	835
6	B	B	510
7	B	B	510
8	B	B	835
9	B	B	835
10	B	B	510
11	B	B	510
12	B	B	835
13	B	B	835
14	B	B	510
15	B	B	510
16	B	B	835
17	B	B	835
18	B	B	510
19	B	B	510
20	B	B	1100
21	B	B	1100
		NEVNER BOLIG	77230
		NEVNER TOTALT:	~~94390~~ 94670

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

4B Arkitekter AS
Oscarsgt 20
0352 Oslo
T +47 22 96 02 00

IDUN BOLIGPROSJEKT			
SEKSJONERING GNR/BNR 223/54			
Lillogata Bygg E			
SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
22	B	B	835
23	B	B	965
24	B	B	510
25	B	B	835
26	B	B	835
27	B	B	510
28	B	B	510
29	B	B	835
30	B	B	835
31	B	B	510
32	B	B	510
33	B	B	835
34	B	B	835
35	B	B	510
36	B	B	510
37	B	B	835
38	B	B	835
39	B	B	510
40	B	B	510
41	B	B	1095
42	B	B	1100
		NEVNER BOLIG	77230
		NEVNER TOTALT:	~~94390~~ 94670

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

IDUN BOLIGPROSJEKT			
SEKSJONERING GNR/BNR 223/54			
Lillogata Bygg F			
SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
43	B	B	915
44	B	B	1205
45	B	B	635
46	B	B	520
47	B	B	520
48	B	B	1145
49	B	B	910
50	B	B	875
51	B	B	645
52	B	B	915
53	B	B	1205
54	B	B	635
55	B	B	520
56	B	B	520
57	B	B	1145
58	B	B	910
59	B	B	875
60	B	B	645
61	B	B	915
62	B	B	1205
63	B	B	635
64	B	B	520
65	B	B	520
66	B	B	1145
67	B	B	910
68	B	B	845
69	B	B	645
70	B	B	915
71	B	B	1205
72	B	B	635
73	B	B	520
74	B	B	520
75	B	B	1145
76	B	B	910
77	B	B	845
78	B	B	645
79	B	B	915
80	B	B	1205
81	B	B	635

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

82	B	B	1065
83	B	B	1145
84	B	B	910
85	B	B	845
86	B	B	645
87	B	B	800
88	B	B	1085
89	B	B	635
90	B	B	1065
91	B	B	1145
92	B	B	910
93	B	B	875
94	B	B	645
95	B	B	620
96	B	B	755
97	B	B	730
98	B	B	645
		NEVNER BOLIG	77230
		NEVNER TOTALT:	~~94390~~ 94670

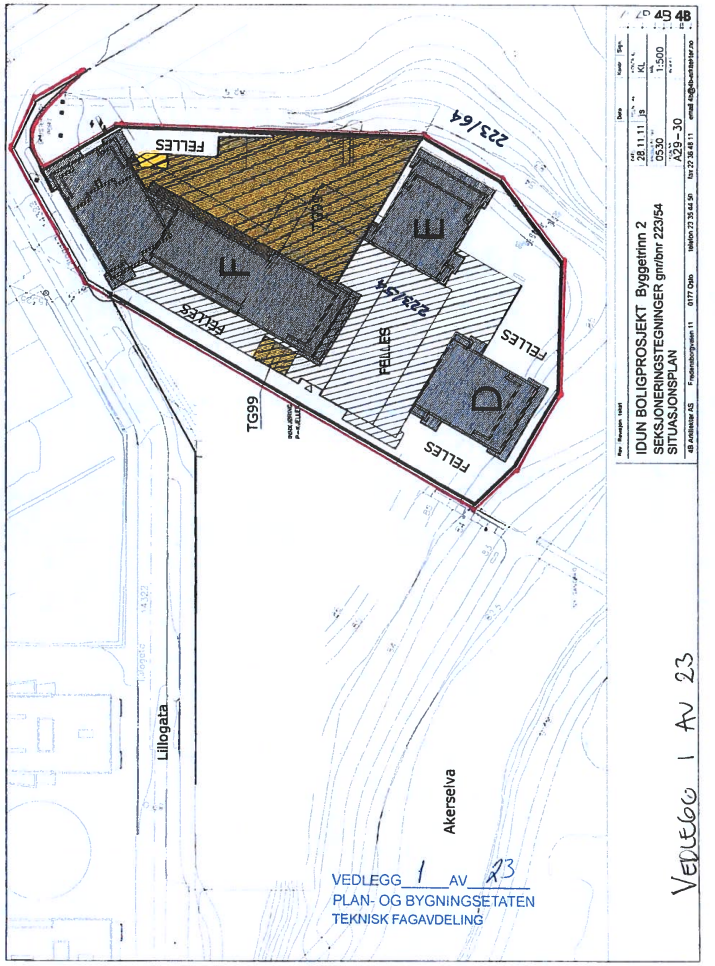
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

4B Arkitekter AS
Oscarsgt 20
0352 Oslo
T +47 22 96 02 00

IDUN BOLIGPROSJEKT			
SEKSJONERING GNR/BNR 223/54			
Lillogata NÆRING			
SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
99	N	G	~~6919~~ 7170
100	N	B	10270
		NEVNER TOTALT:	~~94390~~ 94670

L:\PDOC\0530-Idun\0530-Idun Archicad\0530-ByggDE-PDFogDWGfraArchiCAD\Tilvalgstegninger\A29 Seksjoneringstegninger\SEKSJONERING Liste NÆRING SEKSJONERING Liste NÆRING Revisjon 19.06.2012

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

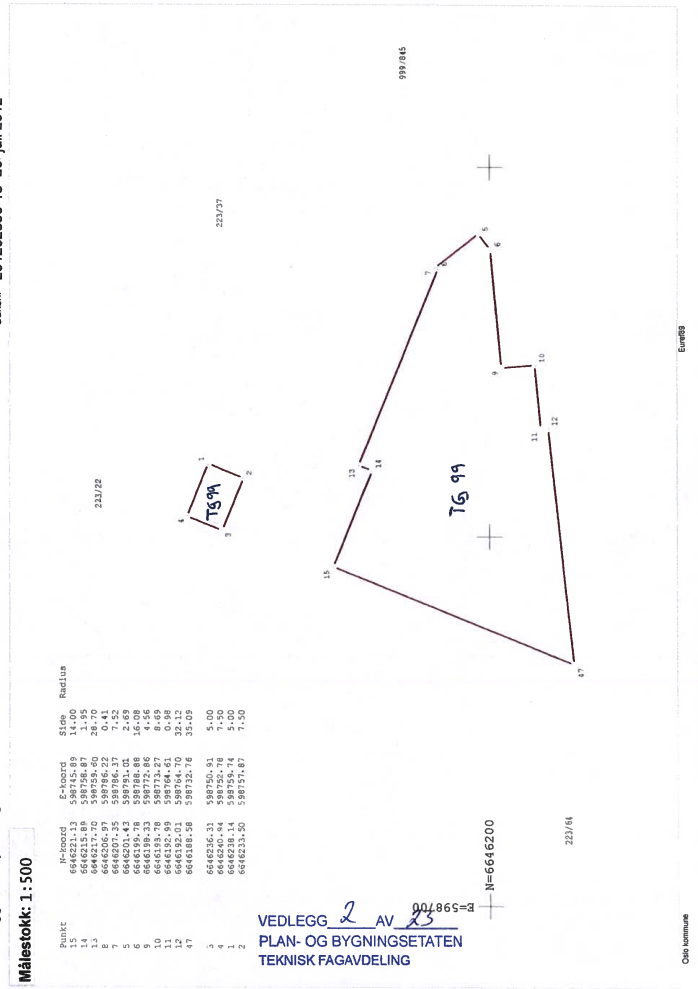


Gnr.: 223 Bnr.: 54
Adr.: Treschows gate 1
Saksnr.: 201202350-18 26. juli 2012

SEKSJONERING

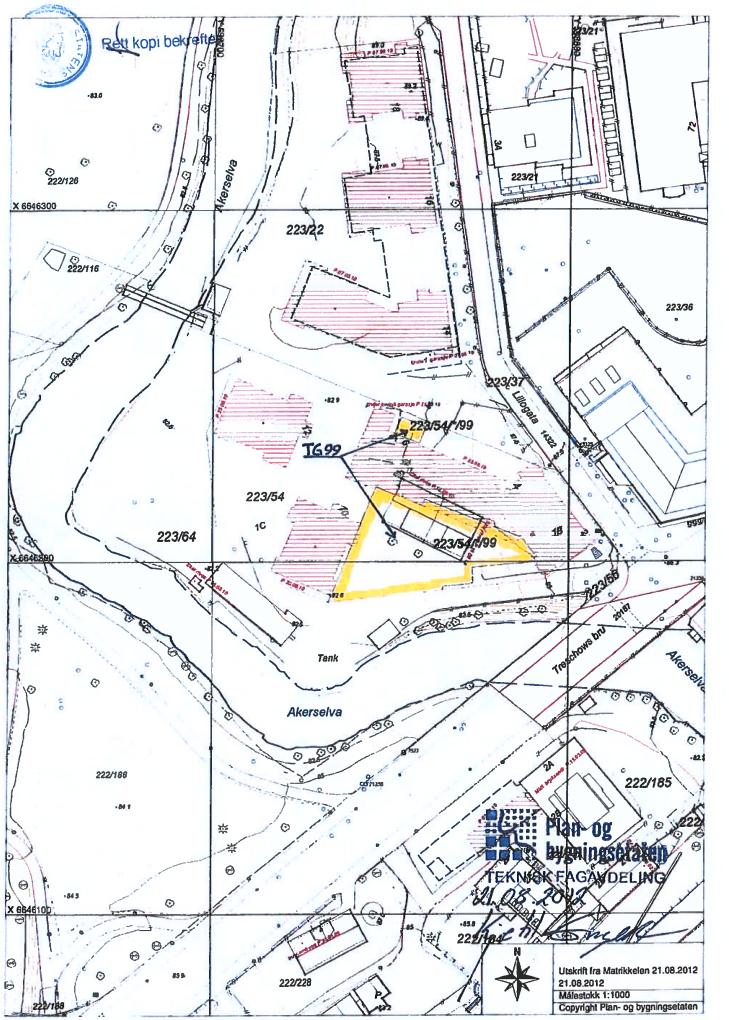
Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Målestokk: 1:500



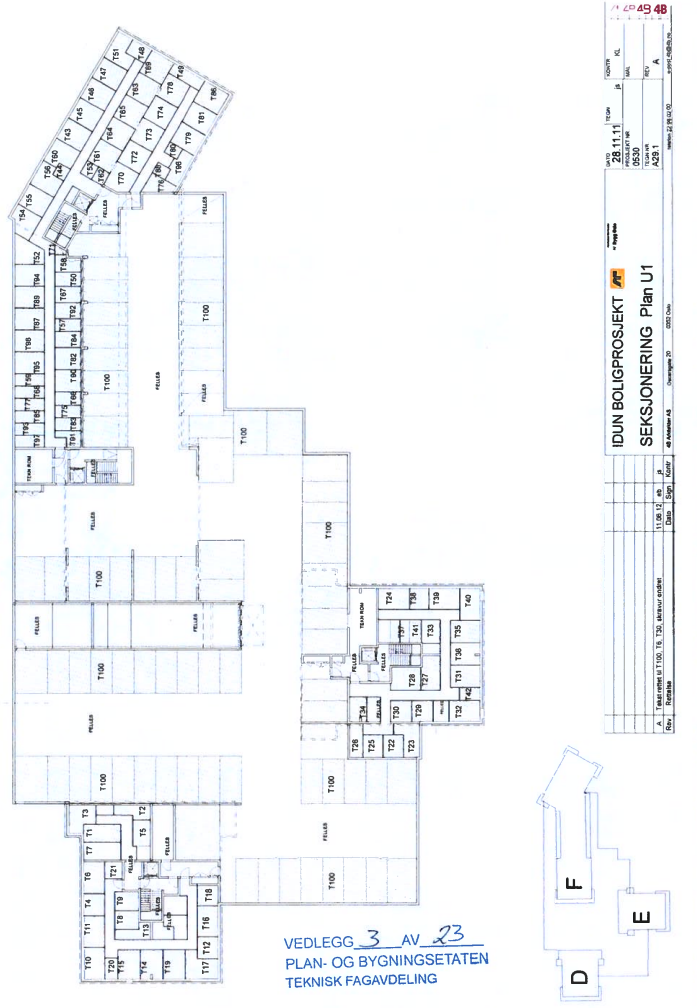
Punkt	N-koord	E-koord	Sfæ	Radius
15	6646221.13	598745.89	14:00	
14	6646215.80	598758.87	1.95	
13	6646217.70	598759.90	28.70	
8	6646205.73	598786.32	0.41	
7	6646205.35	598786.12	7.51	
5	6646201.43	598791.01	2.69	
6	6646199.78	598788.88	16.08	
9	6646183.73	598772.66	4.66	
10	6646181.78	598771.07	8.60	
11	6646192.99	598764.61	0.98	
12	6646192.01	598764.70	32.12	
47	6646186.58	598732.76	35.09	
3	6646236.31	598750.91	5:00	
4	6646240.44	598750.78	7:50	
1	6646238.14	598753.74	5:00	
2	6646233.50	598751.87	7:50	

VEDLEGG 2 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

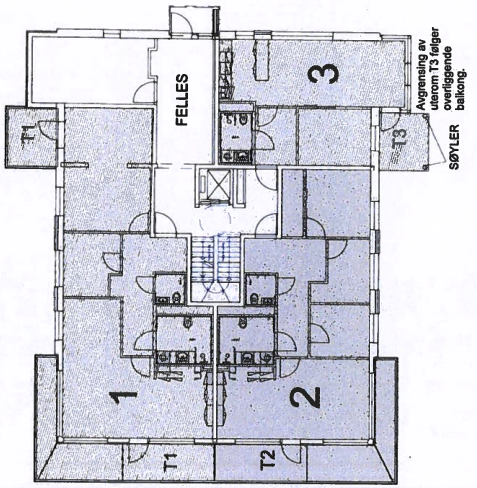


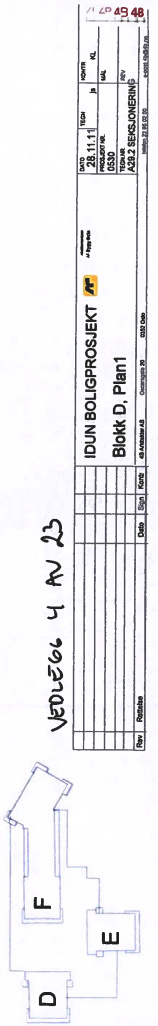
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

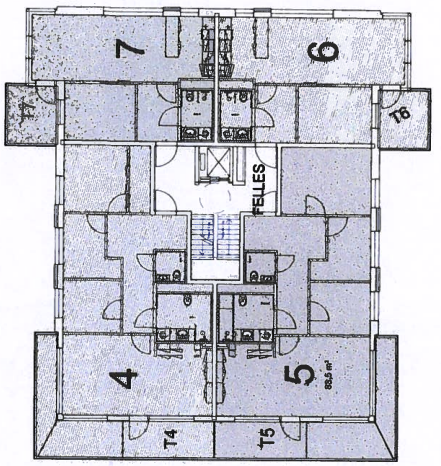




VEDLEGG 4 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

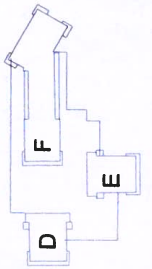
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



VEDLEGG 5 AV 23

IDUN BOLIGPROSJEKT

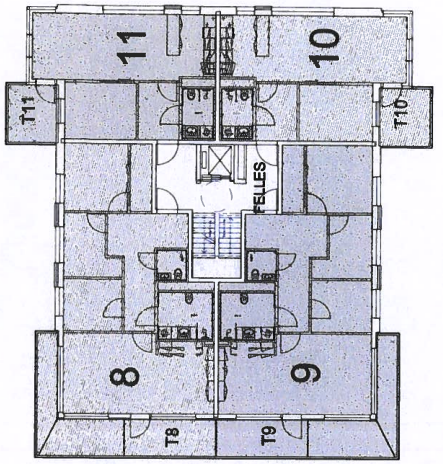
SEKSJONERING Blokk D, Plan 2

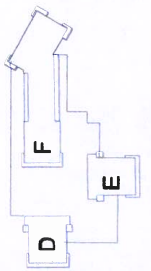


VEDLEGG 5 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17





VEDLEGG 6 AV 23

IDUN BOLIGPROSJEKT

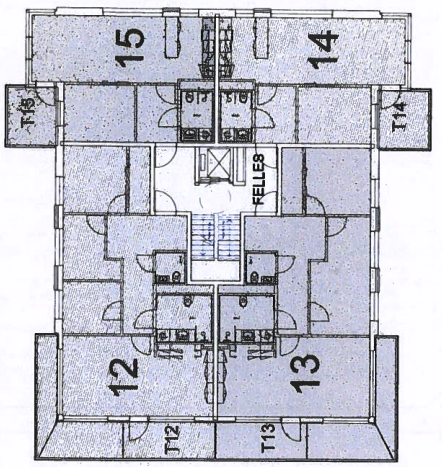
SEKJONERING Blokk D, Plan 3

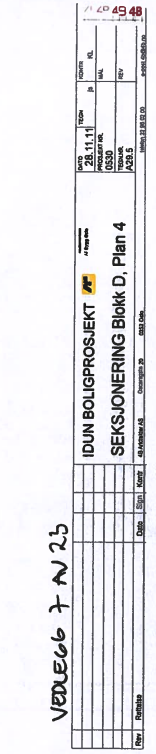
VEDLEGG 6 AV 23

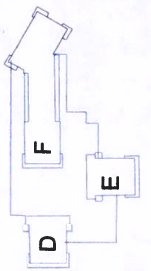
VEDLEGG 6 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17
Side 29 av 62



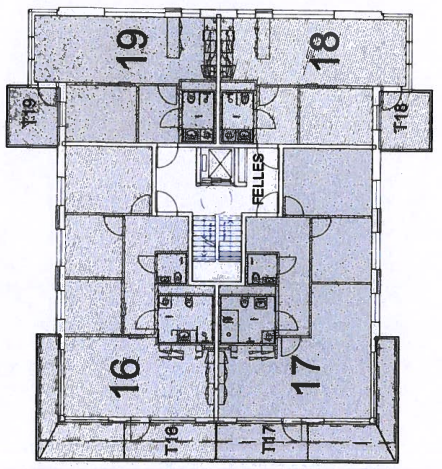


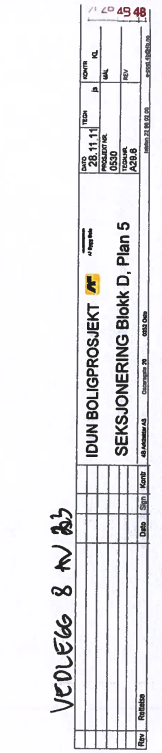


VEDLEGG 7 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

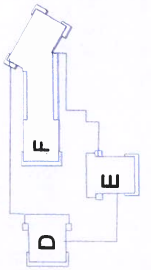
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17
Side 30 av 62

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17





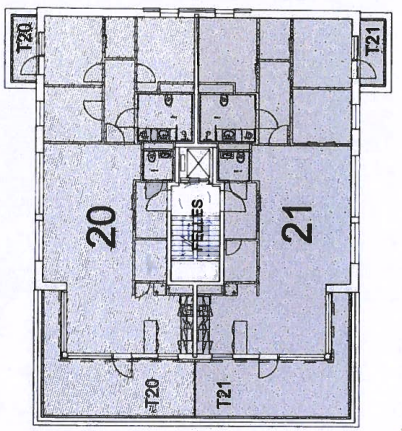
VEDLEGG 8 AV 23

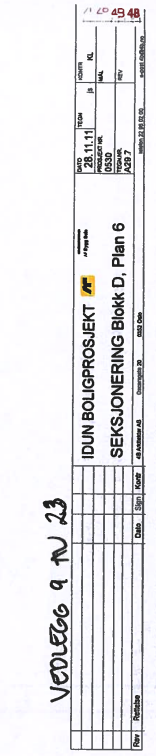


VEDLEGG 8 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

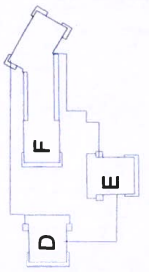
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17





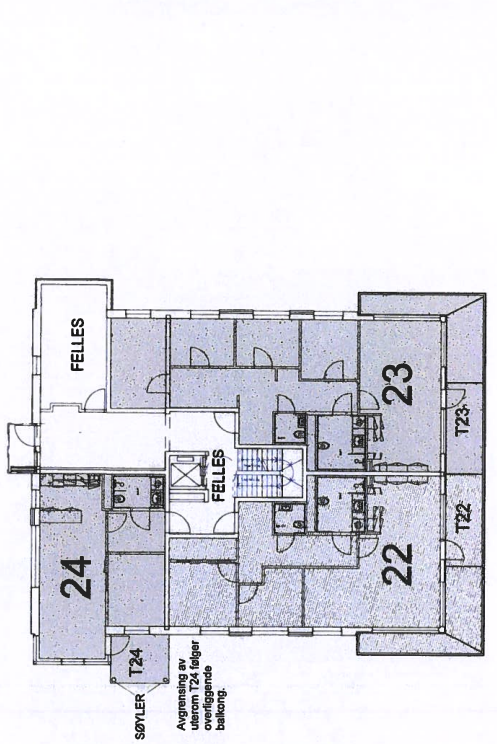
VEDLEGG 9 TIL 23



VEDLEGG 9 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



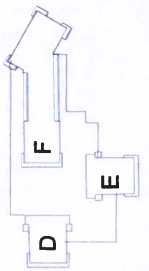
VEDLEGG 10 AV 23

IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING Blokk E, Plan 1

28.11.11

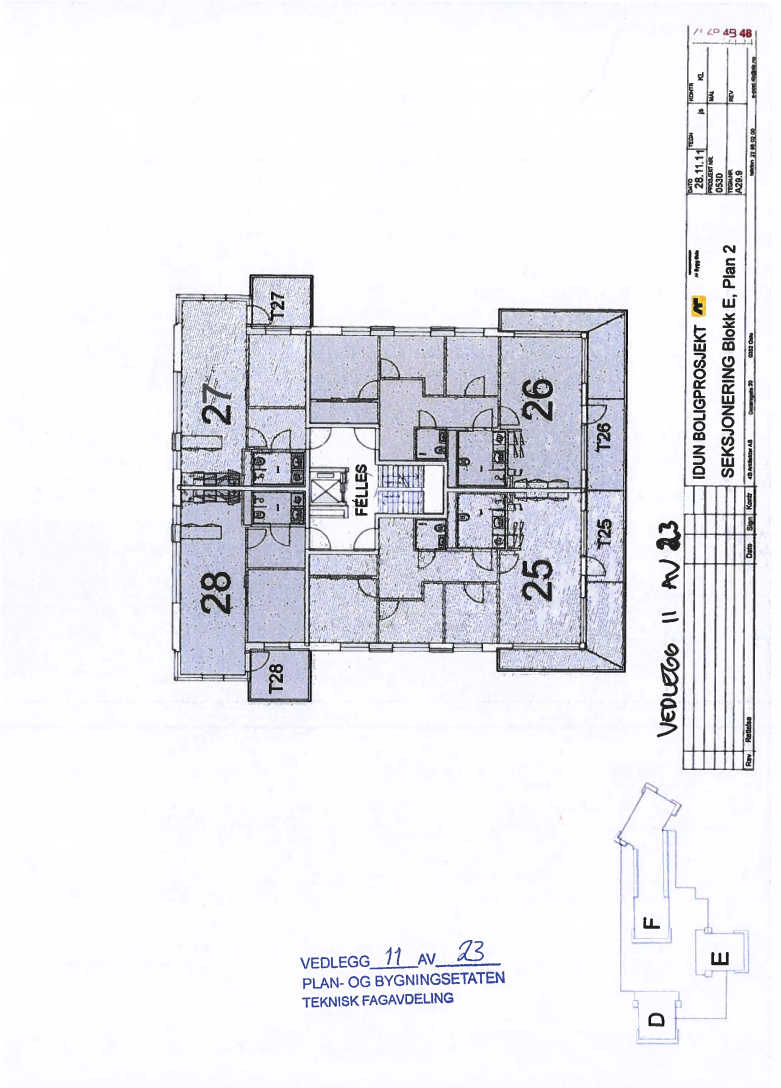
A29.8



VEDLEGG 10 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

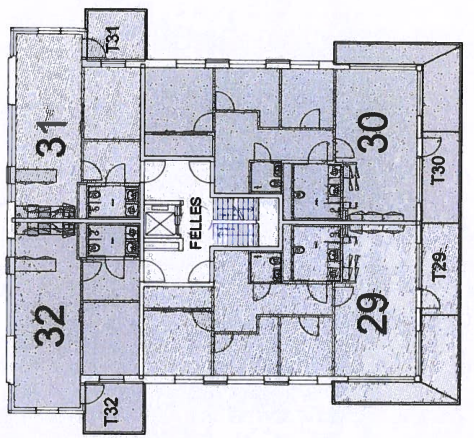
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



VEDLEGG 11 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

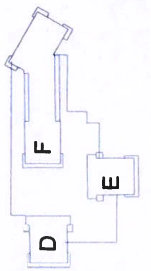
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING Blokk E, Plan 3

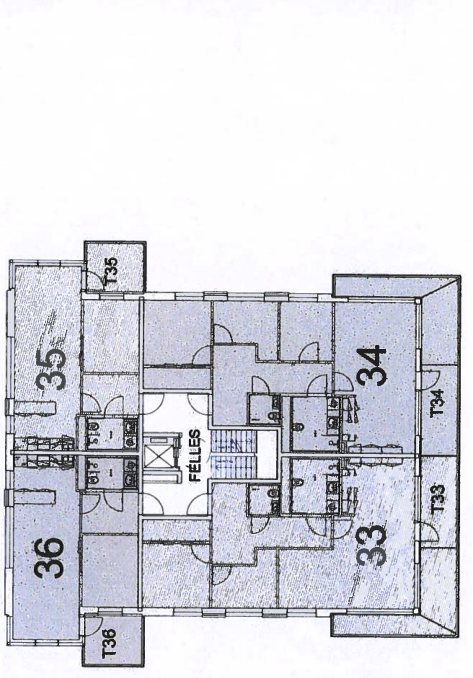
VEDLEGG 12 AV 23



VEDLEGG 12 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

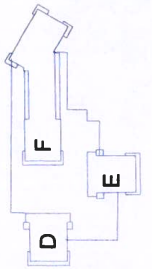
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING Blokk E, Plan 4

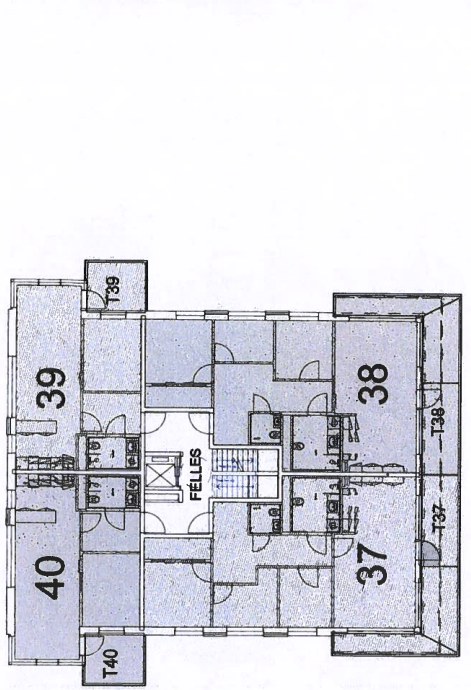
VEDLEGG 13 AV 23

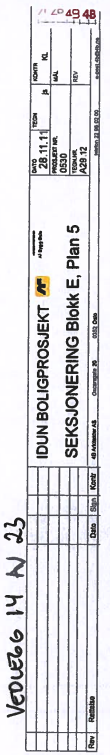


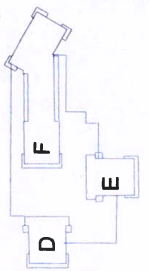
VEDLEGG 13 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



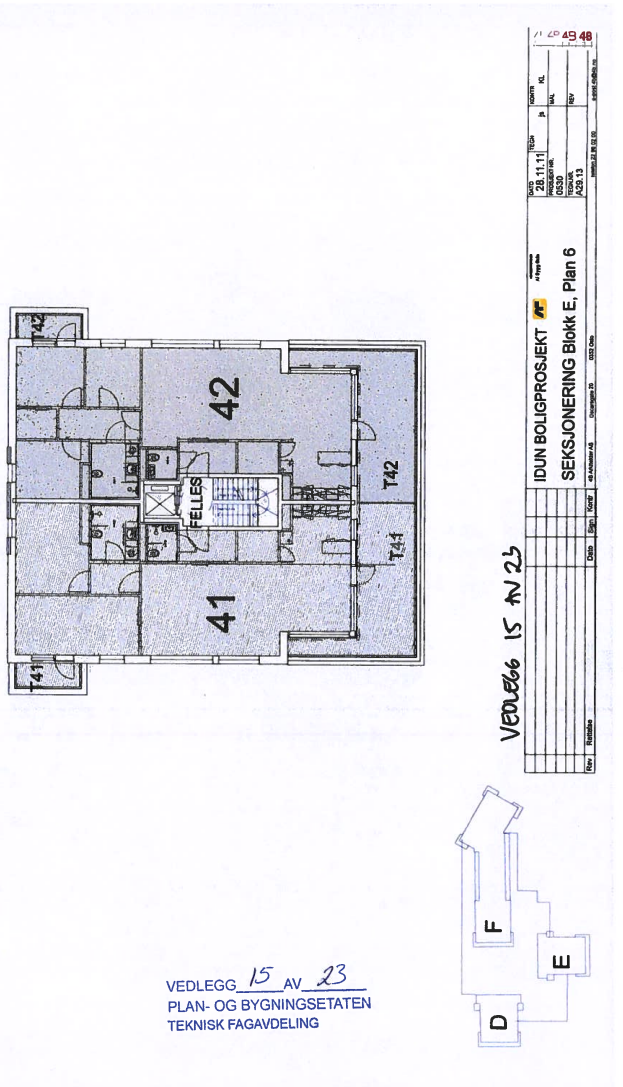




VEDLEGG 14 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

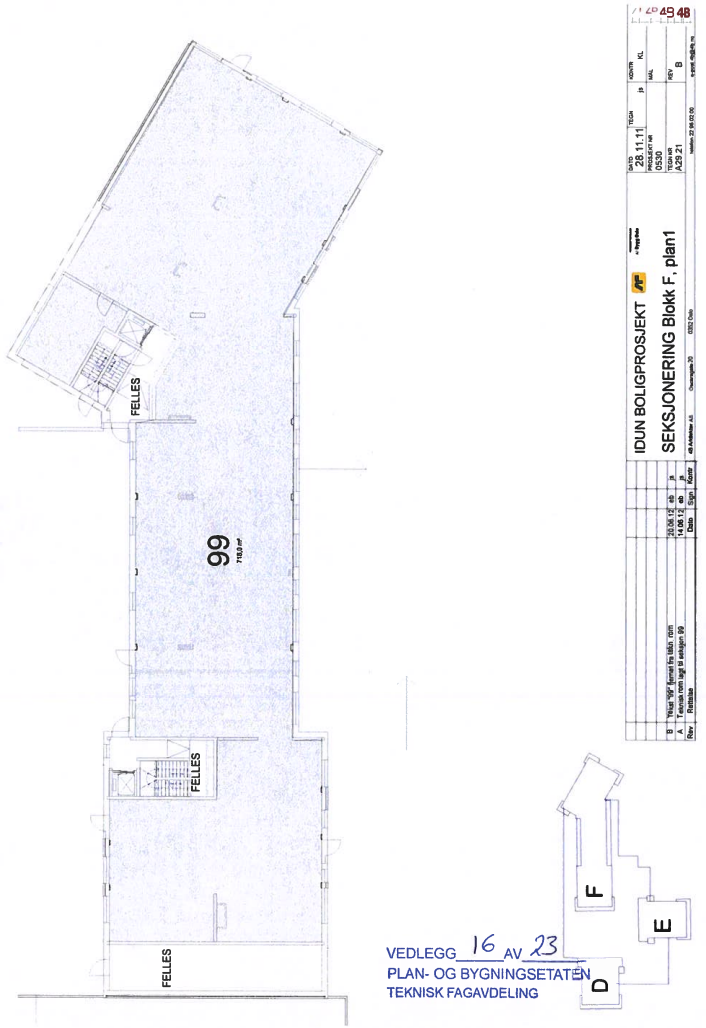
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



VEDLEGG 15 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

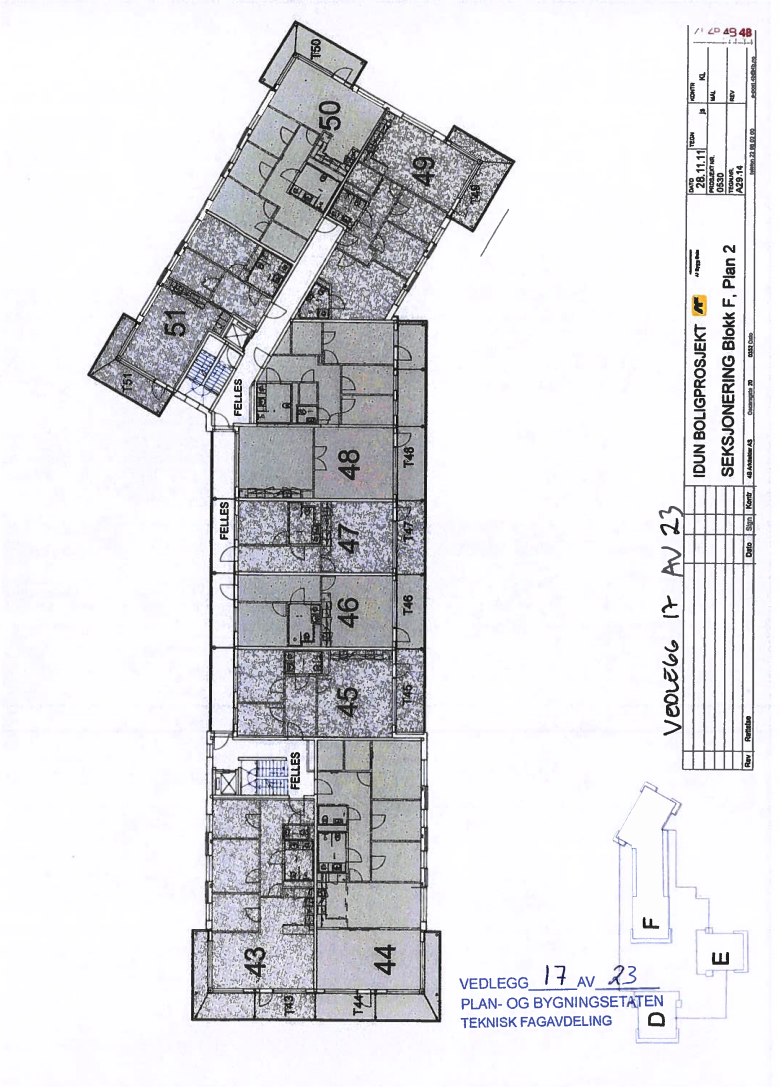
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



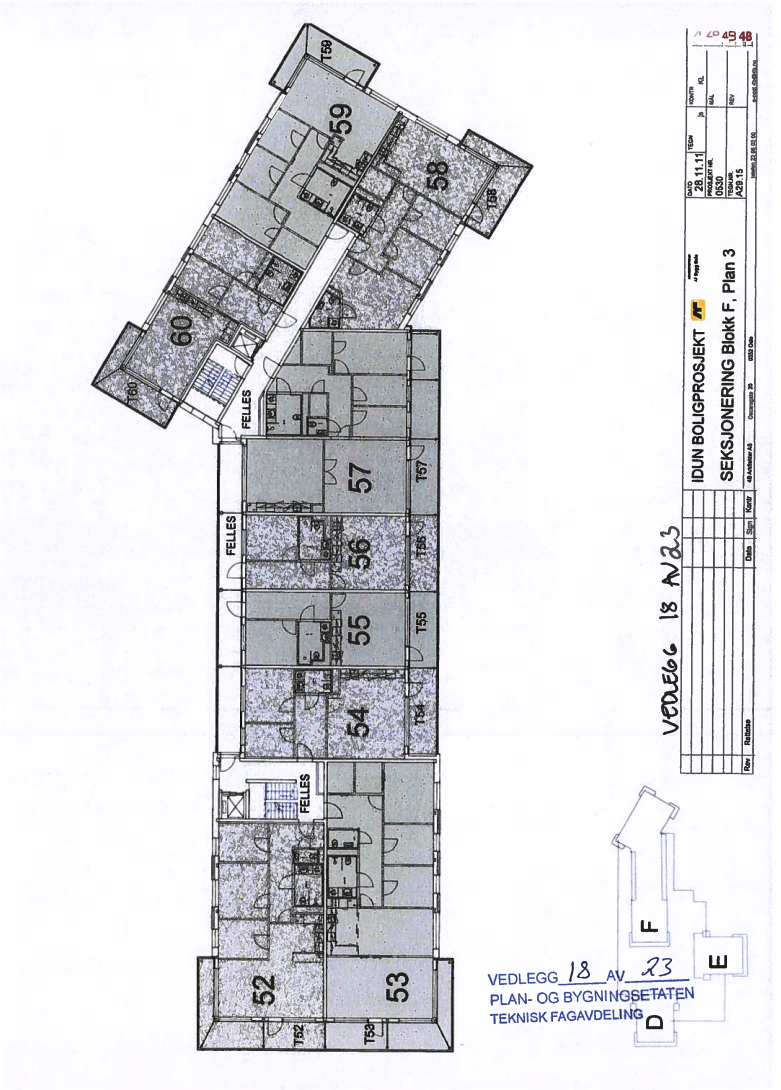
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



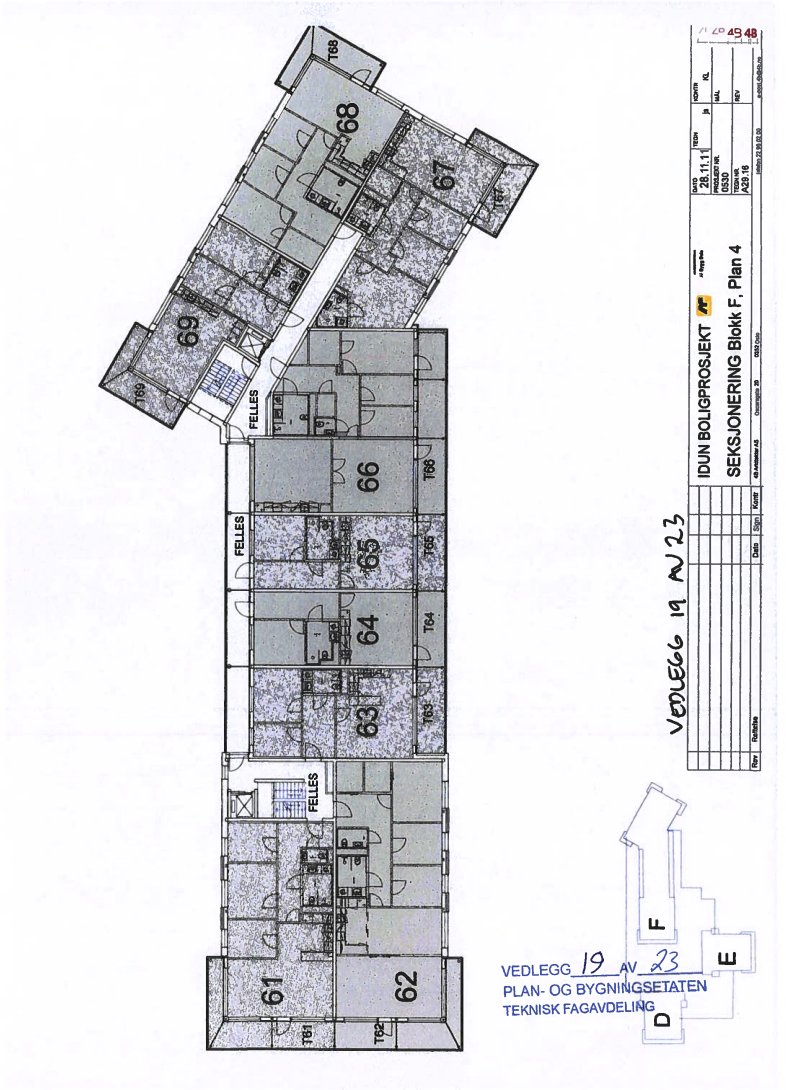
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17
Side 51 av 62



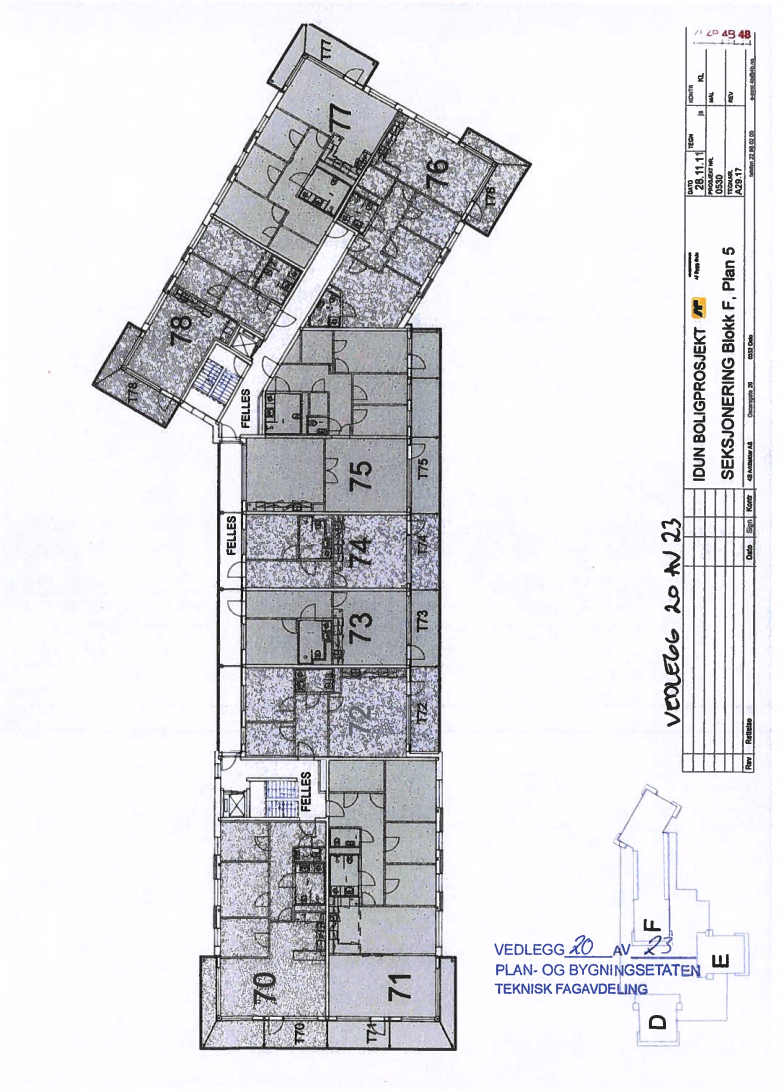
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17
Side 52 av 62

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



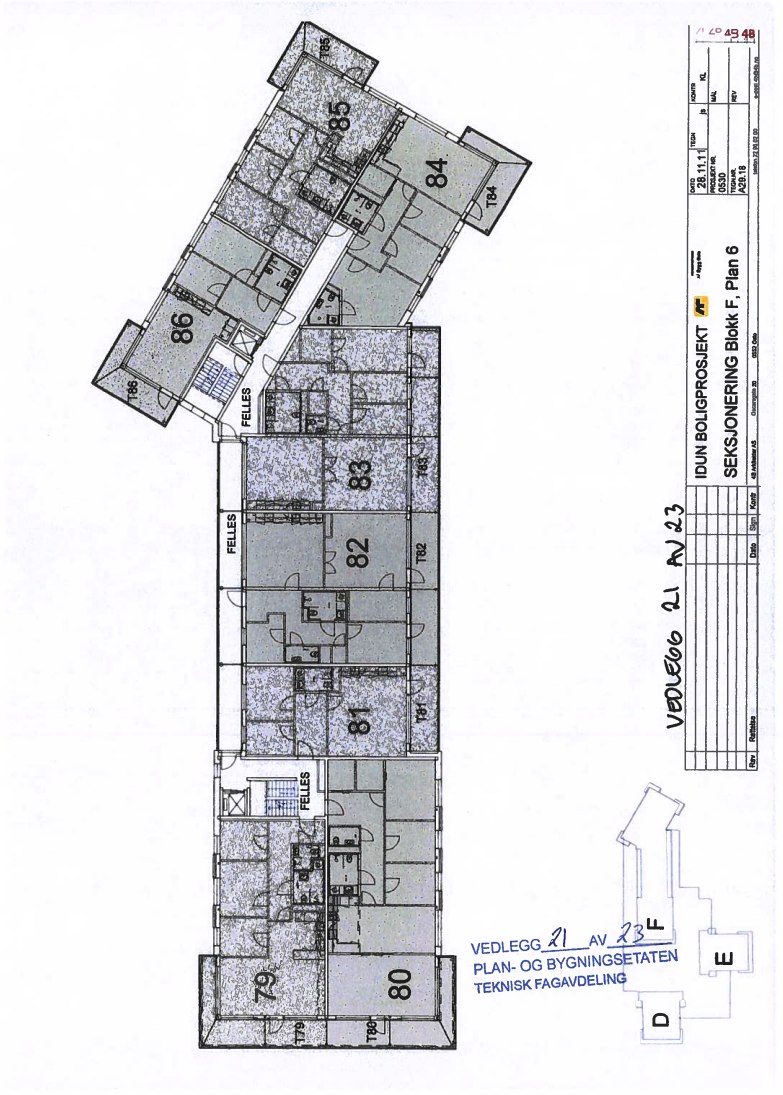
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



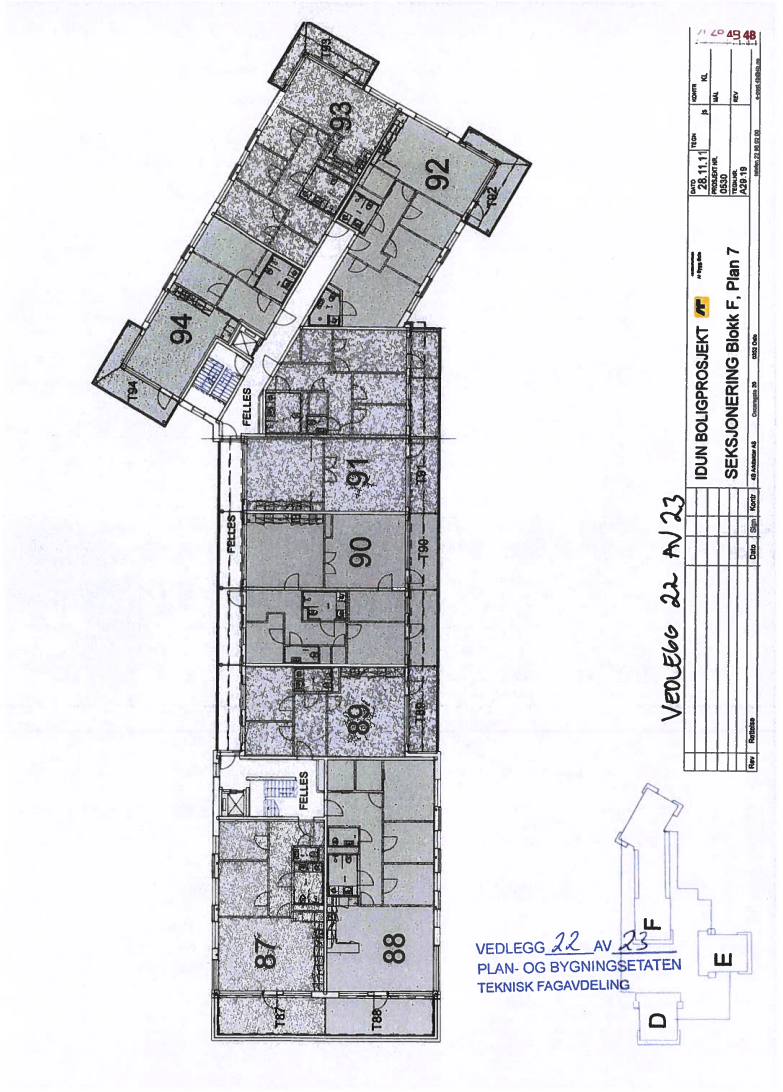
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



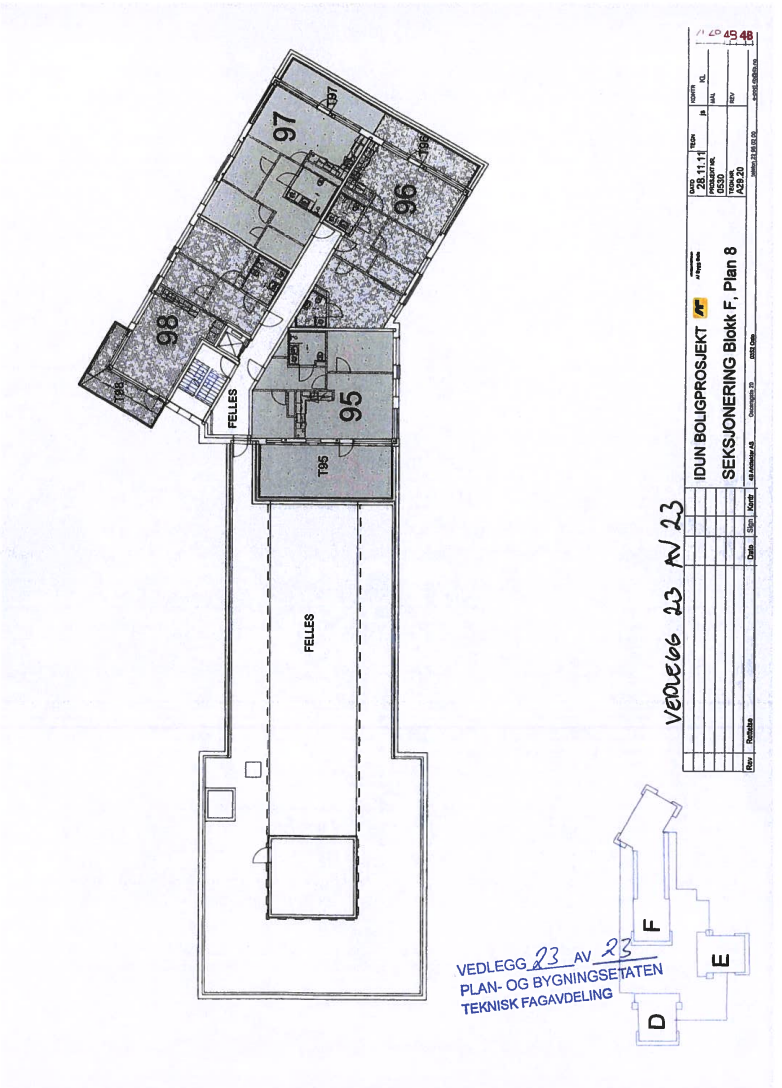
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 12:17

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

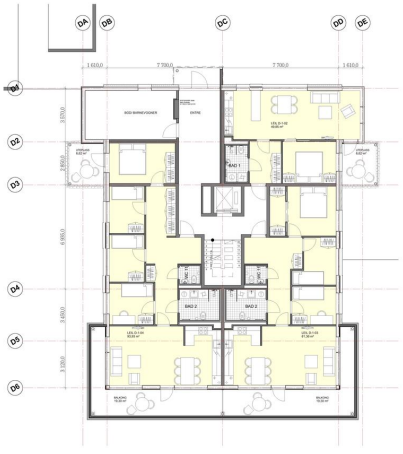
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200849
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	03.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LILLOGATA 12
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-223/54

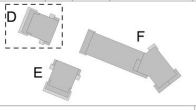
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200849

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	0530	A20-D10	



Rev	Revisjon	Dato	Sign	Kontr

4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20 0352 Oslo
telefon 22 86 02 00 epost 4b@4b.no

IDUN BOLIGPROSJEKT

Bygg D-Plan 1

DATO	30.06.2010
VALGT/DIG	1:100 (A1)
TEGN	EB
KONTR	KL

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	0530	A20-D10	

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200849
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	03.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LILLOGATA 12
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-223/54

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200849

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201008509-78 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nils Peter Sollie	Dato: 14.11.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	Lillogata 2-12 - Bygg D, E, F	Eiendom:	223/54
Tiltakshaver:	Idun industrieiendom c/o Scandinavian dev.	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

LILLOGATA 2-12 – BYGG D, E, F – FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven av 14.06.1985 (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Vann- og avløpsetaten har i brev av 08.10.2014 bekreftet å ha mottatt sluttdokumentasjon.

Det foreligger sluttkontroll (Trygge barnehager) av uteområdet til barnehagen utarbeidet av Rambøll og datert 20.12.2013.

Hafslund Varme AS har i e-post av 12.11.2014 bekreftet at bygningene på gnr.223 bnr.54 ble tilknyttet fjernvarme den 31.01.2012.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn er mottatt av Plan- og bygningsetaten til behandling. Saken behandles etter plan- og bygningslov av 14.06.1985. Ferdigattest kan i medhold av den gamle loven utstedes før sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn er sluttbehandlet.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.11.2014 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Gro Jensen Vig - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Idun industrieiendom c/o Scandinavian dev., Parkveien 33, 0258 OSLO, gjert.brun@orkla.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 29.08.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201008509-45 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Lillogata 2 - 12 - Bygg D, E, F	Eiendom:	223/54/0/0
Tiltakshaver:	Idun industrieiendom c/o Scandinavian dev.	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

LILLOGATA 2-12 - BYGG D – MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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 leiligheter i bygg D plan 1 – 6, deler av areal til parkering og boder, tele/datarom og fellesarealer i bygg D.

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse oppgis å være ferdig før bygget tas i bruk. De er imidlertid likevel ikke til hinder for at bygningen kan få midlertidig brukstillatelse.

Kontrollerklæring for plassering og utstikking av tiltak fra 974679442 Geo Survey AS må innsendes.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

Sluttrapport for avfallshåndteringen og sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling i henhold til krav i vedlegg avfall datert 14.07.2010.

Ved nybygg med egen adresse må svart-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.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2012 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - Enhetsleder

Vedlegg:
Vedlegg avfall datert 14.07.2010

Kopi til:
Idun industrieiendom c/o Scandinavian dev., Parkveien 33, 0258 OSLO, gjert.brun@orkla.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 17.09.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201008509-52 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Lillogata 2 - 12 - Bygg D, E, F	Eiendom:	223/54/0/0
Tiltakshaver:	Idun industrieiendom c/o Scandinavian dev.	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

LILLOGATA 2-12 - BYGG E – MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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 leiligheter i bygg E plan 1 – 6, deler av areal til parkering og boder, tele/datarom og fellesarealer i bygg E. Driftstillatelse heis foreligger datert 11.09.2012.

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse oppgis å være ferdig før bygget tas i bruk. De er imidlertid ikke til hinder for at bygningen kan få midlertidig brukstillatelse. Manglene må være rettet opp innen 22.09.2012.

Geo Survey AS har den 16.02.2011 undertegnet kontrollerklæring for oppmålingsteknisk prosjektering. Kontrollerklæring for plassering og utstikking av tiltak fra 974679442 Geo Survey AS må innsendes.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

Sluttrapport for avfallshåndteringen og sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling i henhold til krav i vedlegg avfall datert 14.07.2010.

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.09.2012 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - Enhetsleder

Kopi til:
Idun industrieiendom c/o Scandinavian dev., Parkveien 33, 0258 OSLO, gjert.brun@orkla.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 20-0198/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lillogata 12 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 223, bnr 54, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no