

Carl Lundgrens vei 11



Velkommen til

Carl Lundgrens vei 11



Salgsoppgaven produsert 3. juli 2025

Easy living på Lilleaker

Eksklusiv 2-roms fra 2021 i Schlagergården Hage | Vestvendt terrasse med grønt utsyn | Høy standard | Sentralt nær "alt"

Prisantydning	5 350 000,-
Omkostninger	135 100,-
Totalpris	5 485 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 112,-
BRA-i	43 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	1
Etasje	-1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021
Megler	Erik Høyem
Telefon	452 57 575
E-post	e.hoyem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Schlägergården Hage - et moderne og tilbaketrukket boligområde på Lilleaker, der bypuls møter grønne omgivelser. Stilren 2-roms fra 2021 med vestvendt markterrasse mot vakre, velstelte fellesarealer og store vindusflater som fyller leiligheten med lys året rundt. Påkostet standard med gjennomførte detaljer gir en lun og eksklusiv atmosfære. Rolig og skjermet, men med kort vei til alt du trenger - fra CC Vest til Lysakerelva og fjorden.

- Vestvendt terrasse med utsyn mot grønne fellesarealer
- Høy standard: HTH-kjøkken, 1-stavs parkett, vannbåren gulvvarme
- Store vindusflater
- Arealeffektiv planløsning og god lagringsplass
- Byggeår 2021 | Lite vedlikehold
- Lave FK | Ingen fellesgjeld
- Hobbyrom og sykkelparkering i kjeller
- 100 m til trikk, buss og butikk

Arealer og innhold

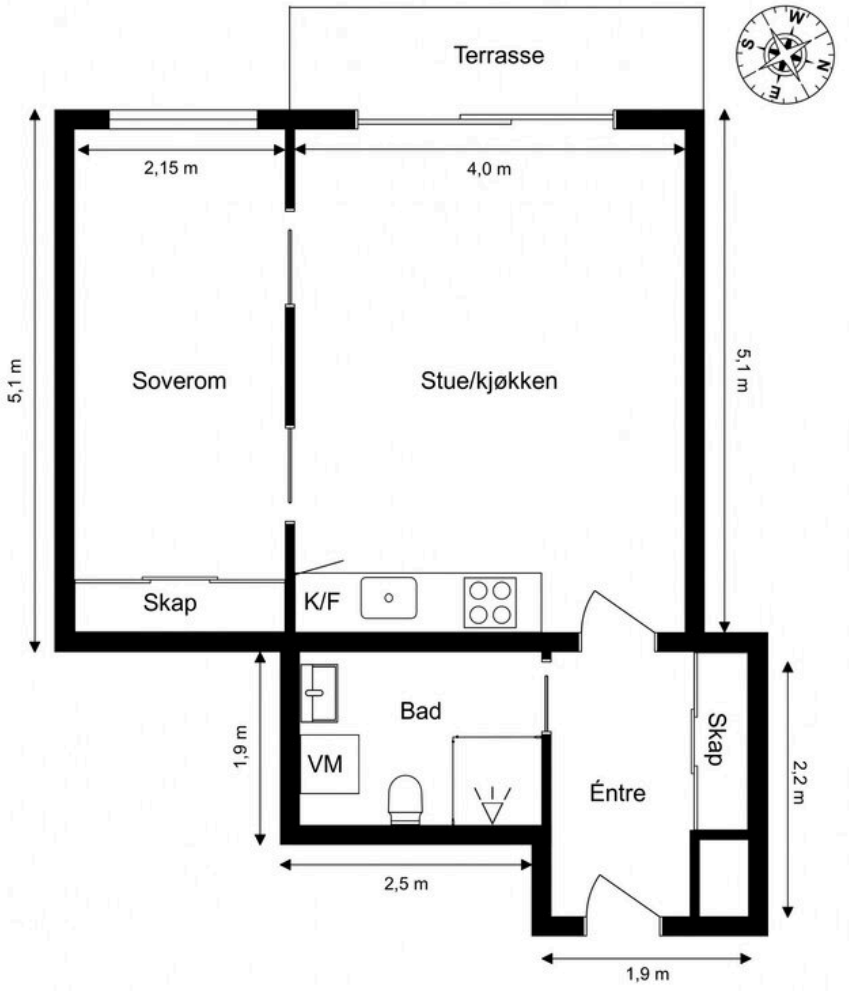
BRA-i:	43 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	49 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 5 kvm.

Carl Lundgrens vei 11 0283 OSLO

Underetasje

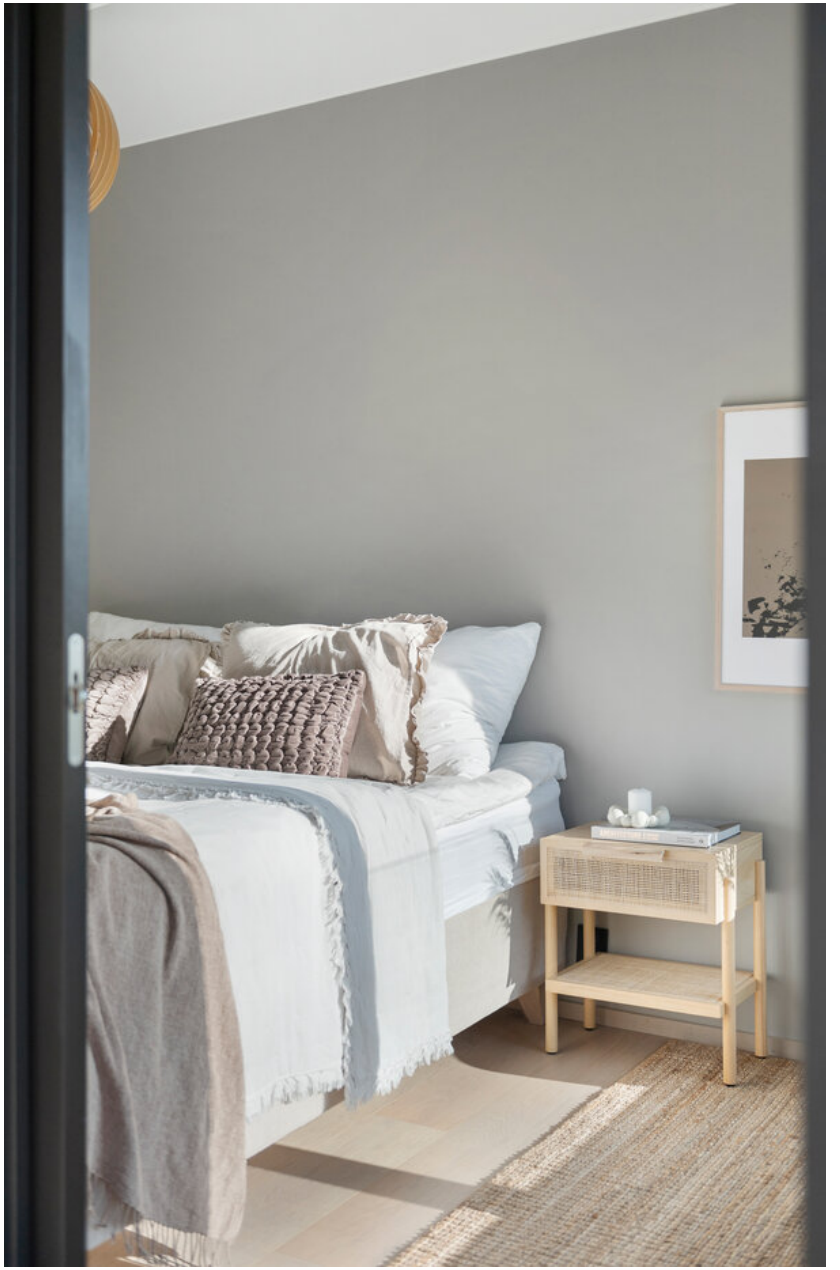


Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST



























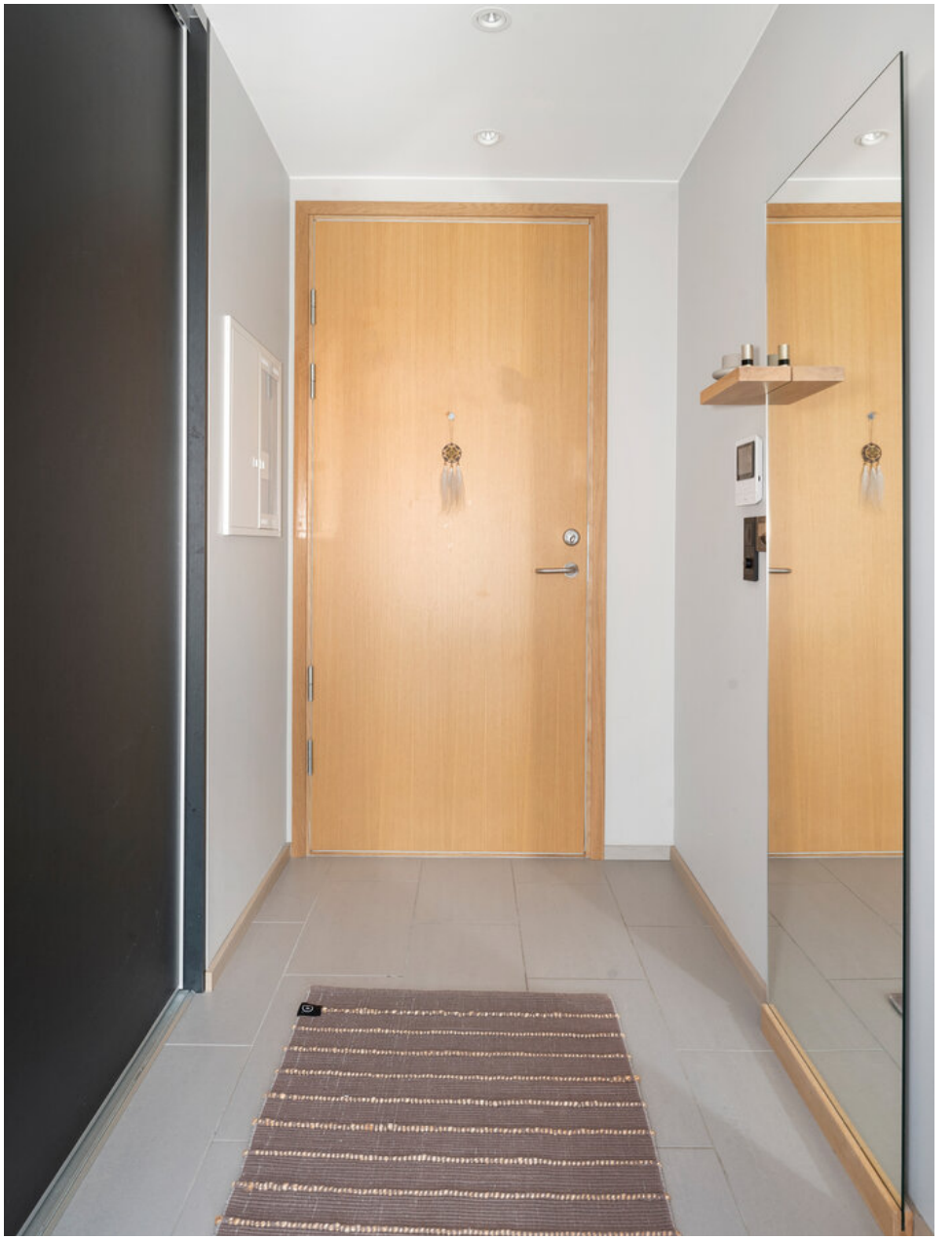













HOBBYROM & SYKKELPARKERING




SCHLÄGERGÅRDEN
HAGE





Informasjon

Carl Lundgrens vei 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0116/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Carl Lundgrens vei 11, 0283 OSLO
Gnr 10, bnr 1242, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Nataliia Petromanova

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
2021

Etasje
-1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder entre, bad, kjøkken/stue og soverom. Det medfølger i tillegg en kjellerbod på ca. 6 kvm.

Standard

Meget sentralt, samtidig grønt og fredelig, skjermet for trafikk. Kort vei til CC Vest, Lysakerelven og fjorden med fine bademuligheter.

Entré:
Entreen gir et godt førsteinntrykk med pene overflater og gjennomført materialvalg. Flislagt gulv, malte veggflater og downlights i himling. Entrédør med ekstra høyde og overflate i eikefinér skaper et solid og stilrent uttrykk. Praktiske oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe fra HTH. Leiligheten er utstyrt med dørcalling med video, slik at du enkelt kan se hvem som ringer på. Døren inn mot stue har glassfelt slik at rommet allikevel oppleves lyst og innbydende.

Stue:
Leiligheten har en arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning med gode møbleringsmuligheter. Et lyst og luftig oppholdsrom med god takhøyde. Leiligheten får rikelig med dagslys hele året, noe som gjør den både lys og trivelig. Stuen har en attraktiv intern beliggenhet med utsyn mot sameiets grønne park. Det er 1-stavs parkett over vannbåren gulvvarme, samt lysmalte veggflater. Balansert ventilasjon sikrer et godt og sunt inneklima. Store gulv-til-tak-vinduer og skyvedør i sorte profiler gir flott utsyn og slipper inn rikelig med dagslys. Det er montert screens på terrassedøren som skjermer for sol, varme og innsyn.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 5,3 kvm. med gode solforhold. Terrassen vender ut mot den frodige parken og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Den er belagt med royalimpregnerte terrassebord, og utstyrt med utelys, stikkontakt og tilgang til felles tilkobling for gass/propan til grill.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken fra HTH med slette fronter i koksgrå utførelse og benkeplate i stein med underlimt oppvaskkum og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og danner et naturlig og sosialt allrom.

Bad:
Pent, helfliset bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, moderne baderomsinnredning og dusjhjørne med innfellbare glassdører, regnfallsdusj og mosaikkfliser på gulv. Det er opplegg og plass for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas via en ventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget, samt tilluft gjennom spalte under døren.

Soverom:
Lyst og romslig soverom med 1-stavs parkett, vannbåren gulvvarme og malte veggflater. Store vindusflater og god takhøyde sikrer rikelig med lys og en god romfølelse. Gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe. Vinduet har elektrisk styrt solskjerming som også fungerer som innsynsbeskyttelse. Rommet har to skyvedører med adkomst til stue.

Parkering

Garasjeanlegget har egen matrikkel og kan selges uavhengig av leilighetene. Denne seksjonen har ikke garasjeplass, men det er stadig mulighet for å kjøpe og/eller leie garasjeplass av andre i sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Holtet Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten ligger i ett boligbygg som strekker seg over 6 etasjer pluss underetasje (hvor leiligheten ligger) og parkeringskjeller.

Leiligheten fremstår med høy standard på innredning og utstyr. Overflater består av malte gipsvegger og malte himlinger, samt 1-stavs eikeparkett og flis på gulv. Det er åpen løsning mellom kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på 5,3 kvm med royalimpregnerte terrassebord.

Badet har en tidløs utførelse med flislagte vegger og gulv, med moderne innredning og arealeffektive løsninger.

Kjøkkenet er fra HTH og har slette, koksgrå fronter og benkeplate av stein med underlimt vask og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Utvendig:
- Vinduer har rammer og karmer av tre med mørkegrå utførelse
- Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret
- Leiligheten har en brann- og lydklassifisert éntredør med kikkehull
- Gulv-til-tak balkong-skyvedørdør i tre med 3-lags glass
- Brann/lydklasse ytterdør: EI30-40DB
- Det er montert elektrisk styrt solskjerming på balkongdør og vindu på soverom
- Vestvendt terrasse på ca. 5,3 kvm

Innvendig:
- Gulv: 1-stavs parkett, flis på bad og i éntre
- Vegger: Sparklet og malt gips, flis på bad
- Tak: Sparklet og malt gips
- Innvendige dører er glatte med svart utførelse

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
- Bygget har MA-avløpsrør av støpejern i hovedstrekk
- Plastavløp fra hovedstrekk til installasjoner i leiligheten
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Tilluftsventiler i alle oppholdsrom, samt avtrekk på bad og kjøkken.

- Sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra felles fjernvarmeanlegg
- Sikringsskap, utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og kursfortegnelse.
- El. Anlegget i leiligheten er utført iht. NEK 400-2018
- Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger
- Sprinkelanlegg

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Innvendige dører:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

1 av 2 skyvedører på soverommet subber mot gulvet ved lukking. Det er også registrert skader i nedre del av denne døren. I tillegg er det registrert mindre svelling i bunnen av baderomsdøren.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre medfølger:
-Alle fastmonterte lamper følger med i salget

TV-en (Samsung Frame 2021) kan eventuelt overtas mot et tillegg i prisen på kr. 10 000.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Bygget er koblet til fjernvarme, og leiligheten har vannbåren varme i gulv
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Varmekabler i gulv på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2600 kWh. Totale kostnader er omtrent kr. 2000 i året for strøm, pluss ca. kr. 207 i nettleie per måned – totalt ca. kr. 4500 per år inkludert nettleie.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 112,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto fjernvarme, varmtvann, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, samt drift og vedlikehold mm.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Vinduer: kr. 84
A konto energi: kr. 823
Internett: kr. 219
Felleskostnader: kr. 1986

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 343 410,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 373 639,- 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.

Schlägergården Hage Boligsameie, orgnr. 927457504

Om sameiet

Sameiet Schlägergården Hage har organisasjonsnummer 927457504.) Sameiet består av 69 boligseksjoner og 32 næringsseksjoner, hvorav den ene næringsseksjonen er parkering, og de øvrige er boder, i eiendommen gnr. 10, bnr. 1242 i Oslo kommune. Seksjon nr. 70 omfatter alle sameiets parkeringsplasser.

Forretningsførsel og revisjon:
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova
- Sameiets revisor er BDO AS

Sameiet er pliktig deltaker i Fåbroparken Gårdeierforening (tidligere navn Mustad Gårdeierforening). Medlemskap kan ikke avsluttes ved endring av sameiets

vedtekter. Formålet til Gårdeierforeningen er å forestå drift og vedlikehold av fellesområder utenfor sameiets eksklusive eiendom. Utdrag fra Gårdeierforeningens vedtekter er gjengitt i kursiv. Gårdeierforeningens formål er å forestå drift og vedlikehold av utendørs fellesområder slik at de opprettholder en god standard.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8027226. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid i 2024 - Hovedpunktene i stikkordsform:
• Generell oppfølging av alle reklamasjoner vedr. fellesareal. Styret oppfatter nå at man har fått utbedret de fleste reklamasjoner i 2024. Gjenstående arbeider er relatert til lekkasje fra terrasser som skal utbedres av Mustad/Hent våren 2025. Det er også fremdeles noe mindre vanninntrenging og vannoppsamling i garasje som styret følger opp mot Mustad/Hent. Mest alvorlig er gulvet i inngangspartiene i alle bygg som stadig får større sprekker. Styret har en pågående sak med Mustad/Hent, som har foreslått en utbedring som styret ikke anser som tilstrekkelig. Styret følger opp saken tett.

• 2024 var et dyrt år. Rentene var høye, kronen svak og prisene steg. Styret er fokusert på å holde kostnadene nede. Hovedfokus for styret i 2024 har vært å få oversikt og bedre styring av sameiets økonomi. Alle sameiets avtaler er gjennomgått og nye tilbud er innhentet. Dette gjelder bla Schindler heis, sameiets forsikringsavtale, og Global connect. Sameiets største utgift har vært til Mustad eiendomsdrift. Mustad er gode på drift av næringsbygg men har liten eller ingen erfaring med drift av boligselskap. Dette har ført til at styret oppfatter at sameiet har fått dårligere oppfølging enn prisen og avtalen skulle tilsi. Styret har i samråd med Mustad blitt enige om å avslutte denne driftsavtalen og har innhentet tilbud fra 4 andre større aktører. ISS utpekte seg som den beste tilbyder både i kvalitet av tjenester og på pris, og styret har valgt å inngå ny driftsavtale med ISS fra og med vår 2025.

Styret har også i 2024 innhentet tilbud på installasjon av vannmålere for å spare på kommunale avgifter som beregner avgiftene basert på størrelse på boenheter og ikke faktisk forbruk. Lilleaker vest sameie har installert egen måler og har spart mye på dette, og styret har vedtatt å gå for samme løsning. Sameiet har fått installert vannmåler fra vår 2025.

• Styret arbeider daglig med administrasjon av sameiet, herunder kontroll og godkjennelse alle innkommende fakturaer, bestilling av eksterne tjenester herunder gartner, vindusvask, garasjevask, inspeksjon av gasspeiser og inspeksjon av ventilasjonsfilter, samt diverse annet administrativt arbeide.

• Styret har avholdt og administrert juletretenning også i 2024 med pølser, gløgg og nabotreff.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøp.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld pr. 17.06.2025

Ingen lån registrert for leiligheten pr. 17.06.2025.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et underskudd på kr. 416 079,-.

Budsjettet for 2025 legger grunn et overskudd på kr. 167 543,-

Komplett budsjett og regnskap for året 2024/2025 ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Bruk av grill:
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Evt. gass må kobles av autorisert personell til det eksisterende anlegget. Kun 1 gassbeholdere tillates oppbevart påterrasse/balkong. Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Hunder skal føres i bånd på sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på fellesområdene.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8027226

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 906 kvm (Eiertomt)
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
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Carl Lundgrens vei 11 har en attraktiv beliggenhet på Lilleaker Vest, omkranset av nydelige og grønne omgivelser langs elven. Rolig og tilbaketrukket, samtidig meget sentralt med nær servicetilbud og offentlig kommunikasjon med trikk og buss, samt tog og flytog fra Lysaker stasjon. Nærområdet kan by på et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsområder, samt flotte bademuligheter i Lysakerelven, Sollerud- og Hydrostranden.

Fra leiligheten er det ca. to minutters gange til både buss- og trikkestopp. Med trikkelinje 13 kommer man seg enkelt til bl.a. Nationaltheatret på ca. 17 minutter. Det er kun fem-syv minutter med 42-bussen til Lysaker og Lysaker stasjon med buss, tog og flytog.

Lilleaker har for øvrig er hyggelig nærmiljø med kafeer, restauranter og treningssenter. Det er et godt tilbud av barnehager og skoler for alle trinn i nærområdet. Området sokner til Lilleaker barneskole og Øraker ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Øraker barnehage, Bikuben barnehage, Lilleaker barnehage og Ullern barnehage.

Leiligheten er en del av Lilleakerbyen - en miniby som strekker seg fra Lilleaker og ned mot Lysaker. Filosofien bak byen er å skape et mangfoldig og trygt miljø for alle livssituasjoner og aldre, med enkel tilgang på aktiviteter, møteplasser og alt man trenger i hverdagen. Like ved er det tuftepark, trikkestopp, buss, dagligvare, barnehage, torg, restaurant og lokalt marked. Lilleaker Live, Områdets mest stemningsfulle og intime konsertscene har ulike kulturarrangementer gjennom året. Kunstutstillinger, utekino, musikkopplevelser og omvisning av historielaget. Konsertscenen ligger på Møllefossen Café, kun et par minutter fra Lysaker Stasjon.

Området byr på flotte tur- og friluftsområder. Flotte turområder finner du langs Lysakerelven (par minutters gange), og fra Lysaker går det tursti helt opp til Bogstad og videre inn i marka. Her kan man spasere eller ta en løpetur i naturskjønne og historiske omgivelser. Flotte Lysakerfossen er vel verdt et besøk! På sommerstid er det bade- og yrende båtliv ved Sollerudstranda. Fjordtokt Båt & Badstu sin flytende badstu ligger som den eneste på Oslos vestkant. Den er flott plassert ute på moloen på Sollerud, kun 5 minutters gange fra Lysaker stasjon. Badstuflåta ligger i rolige, naturskjønne omgivelser med utsikt over Lysakerfjorden.

Sjølyst, Bygdøy og Lysaker brygge ligger også i gang- og sykkelavstand med flott turterreng og fine badeplasser. Om vinteren er det oppkjørte skispor på Bygdøy. I tillegg har man kort vei til Mærradalen hvor det går preparerte skiløyper til Sørkedalen og videre innover i marka. Det er sykkelsti fra sameiet til Lysaker og langs Bestumkilen og Frognerkilen inn til Aker Brygge, eller via Vækerø mot Sandvika. Det er også sykkelsti til Fornebu.

Fra leiligheten er det gangavstand til en rekke dagligvarebutikker og servicefasiliteter. På Lilleakersenteret ligger Kiwi, interiørbutikken At Home og hyggelige kafé Grønn og Nishi Sushi. På den andre siden av veien for senteret ligger klesbutikkene Woolland og Guttelus. CC Vest handlesenter med et variert utvalg av forretninger og øvrige servicetilbud. Her finner man blant annet tilbud som apotek, legesenter, vinmonopol, kles- og sportsforretninger samt kafeer, restauranter og treningssenteret Sats. Lysaker brygge byr i tillegg på en rekke hyggelige serveringssteder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 08.11.2021. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Komplettering, luftteknisk utstyr. Innregulering
- Flislegging i hall/inngangsparti
- Driftsetting med elektro og gass
- Gasspeiser
- 4 % av spilehimling i hus H og K
- Foring av utedør fra innsiden i hus K og L

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

Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst via offentlig vei (Carl Lundgrens vei)
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-4980.

Pågående plansaker i området:
Lilleakerbyen - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201804032 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201804032

Pågående byggesaker i området:
Lilleaker - Etablering av gangvei mellom Carl Lundgrens vei og Lilleakerveien 24 C - Mustad Nord
Saksnummer: 202551005 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551005

Lilleakerveien 28 A-B-C - Oppføring av tre leilighetsbygg med felles garasjekjeller
Saksnummer: 202117406 - Byggesak
Status: Igangsettingstillatelse gitt
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202117406

Lilleakerveien 24 C - Riving av arbeidsbolig opprinnelig for Mustad fabrikker
Saksnummer: 200810774 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200810774

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 mer informasjon om reguleringsforhold og 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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/10/1242/2:
04.12.1914 - Dokumentnr: 72 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 10 bnr 136
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1916 - Dokumentnr: 304 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1916 - Dokumentnr: 305 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 10 bnr 140
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1916 - Dokumentnr: 306 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 10 bnr 147
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1919 - Dokumentnr: 103 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 10 bnr 138
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1922 - Dokumentnr: 93 - Erklæring/avtale
ANG VANNKLOSETTER
Overført fra gnr bnr
Overført fra gnr 10 bnr 132
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1925 - Dokumentnr: 176 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 10 bnr 141
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 900960 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1947 - Dokumentnr: 5791 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1947 - Dokumentnr: 5918 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1947 - Dokumentnr: 13401 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1957 - Dokumentnr: 6142 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1962 - Dokumentnr: 6361 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1962 - Dokumentnr: 14103 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1963 - Dokumentnr: 9423 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1963 - Dokumentnr: 9424 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1964 - Dokumentnr: 15757 - Erklæring/avtale
ANG FRYSEBOKSSENTRAL
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1971 - Dokumentnr: 13869 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1993 - Dokumentnr: 12238 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til utskilt tomt for Oslo Sporveier
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1997 - Dokumentnr: 24049 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune, vann-og avløpsverk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1997 - Dokumentnr: 50540 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg, vedlikehold, ha liggende og drive riksveganlegg.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Statens vegvesen Oslo
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2012 - Dokumentnr: 516026 - Best. om adkomstrett
Allmennheten skal ha rett til ferdsel innenfor regulert samferdselsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2012 - Dokumentnr: 516026 - Best. om adkomstrett
Allmennheten skal ha rett til ferdsel innenfor regulert grønnstruktur
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2016 - Dokumentnr: 145261 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2016 - Dokumentnr: 858877 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rett til bygging, drift, og vedlikehold av et kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2018 - Dokumentnr: 1388084 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om fysisk markering i felles grense
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2018 - Dokumentnr: 1388084 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder tilgang til avløpsanlegg
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2019 - Dokumentnr: 634506 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2019 - Dokumentnr: 656503 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighetshaver: Fåbroparken Gårdeierforening
Org.nr: 821 797 942
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Mustad Eiendom AS
Org.nr: 923 265 562
Kan ikke endres uten samtykke fra Mustad Eiendom AS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2021 - Dokumentnr: 1413692 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:525
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:27
Rett til fremføring av fjernvarmeledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2021 - Dokumentnr: 1413692 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:529
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:27
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2021 - Dokumentnr: 1413692 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:529
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:27
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2020 - Dokumentnr: 3511368 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 43/7434

18.11.2021 - Dokumentnr: 1455492 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 43/7452
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 4 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 142 298,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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 15. august 2025

Ansvarlig megler

Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

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

Carl Lundgrens vei 11

Carl Lundgrens vei 11

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 197 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	7 min 0.5 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	20 min 1.5 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	4 min 2.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 5.3 km

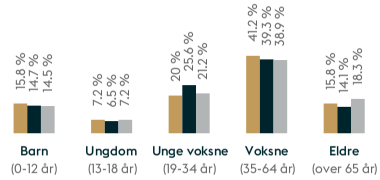
Offentlig transport

Lilleaker Linje 13	2 min 0.1 km
Lilleaker Linje 23, 42, 42N	3 min 0.2 km
Bjørnsletta Linje 3	13 min 0.9 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.7 km

Barnehager

Bikuben barnehage (1-5 år) 50 barn	2 min 0.2 km
Øraker barnehage (1-5 år) 31 barn	4 min 0.3 km
Ullern barnehage (1-5 år) 23 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Jar skole	9 min
Hullebergmyra, ballbane	11 min
Velværelset Treningsstudio	3 min
SATS CC Vest	8 min

«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Boligbygg med flere boenheter
Carl Lundgrens vei 11, 0283 OSLO
OSLO kommune
gnr. 10, bnr. 1242, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 05.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1136 **Referansenummer:** EA2089

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Vår ref:** Halvor Tobias Holtet

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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømrer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
-Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
-Verdi- og lånetakst.
-Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
-Byggelånsoppfølgning
-Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømrer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

Carl Lundgrens vei 11, 0283 OSLO
Gnr 10 - Bnr 1242
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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.

Carl Lundgrens vei 11, 0283 OSLO
Gnr 10 - Bnr 1242
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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

Leiligheten ligger i ett boligbygg som strekker seg over 6 etasjer pluss underetasje (hvor leiligheten ligger) og parkeringskjeller. Bærende konstruksjoner er av betong, fasader er utført med mursteinsforblending og takkonstruksjonen er tilnærmet flat, tekket med takpapp eller tilsvarende foliemateriale. Det er adkomst via felles inngang med tilgang til både trapp og heis. Leiligheten disponerer en bod på 6 m². Det er vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass.

Leiligheten fremstår med høy standard på innredning og utstyr. Overflater består av malte gipsvegger og malte himlinger, samt 1 -stavs eikeparkett og flis på gulv. Det er åpen løsning mellom kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på 5,3 m², med royalimpregnerte terrassebord. Badet har en tidløs utførelse med flislagte vegger og gulv, med moderne innredning og arealeffektive løsninger.
Kjøkkenet er fra HTH og har slette, koksgrå fronter og benkeplate av stein med underlimt vask og ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Boligen fremstår generelt i god stand. For en detaljert oversikt over tilstanden, vises det til øvrige punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Vinduer har rammer og karmer av tre med mørkegrå utførelse.
Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.
Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entredør med kikkehull, samt en gulv-til-tak balkong-skyvedørdør i tre med 3-lags glass.
Brann/lydklasse ytterdør: EI30-40DB
Vestvendt terrasse på ca. 5,3 m² med adkomst fra stue. Terrassen har tilgang til felles tilkobling av gass/propan til grill, utelys og stikkontakt på vegg. Gulvet er belagt med royalimpregnerte terrassebord. Det er montert elektrisk styrt solskjerming på balkongdør og vindu på soverom.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett, flis på bad og i entre.

Vegger: Sparklet og malt gips, flis på bad.

Tak: Sparklet og malt gips.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Innvendige dører er glatte med svart utførelse, og består av skyvedører til bad og soverom, samt en hengslet glassdør mellom entré og kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant av helstøpt plate, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt og fast dusjarmatur samt hengslede dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett, opplegg og plass til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fr HTH, med slette fronter i koksgrå utførelse. Innredningen består av høyskap, benkeskap og overskap. Benkeplaten er av stein med underlimt vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i fordelingskap, plassert i garderobeskap i éntre.
Bygget har MA-avløpsrør av støpejern i hovedstrekk, og plastavløp fra hovedstrekk til installasjoner i leiligheten.
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i himling i éntre. Det er tilluftsventiler i alle oppholdsrom, samt avtrekk på bad og kjøkken.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra felles fjernvarmeanlegg. Fordelingsstamme er plassert i garderobeskap i entre.
Sikringsskap plassert i éntre, utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og kursfortegnelse.
El. Anlegget i leiligheten er utført iht. NEK 400-2018. Det er skjulte kabelføringer.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er sprinkelanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

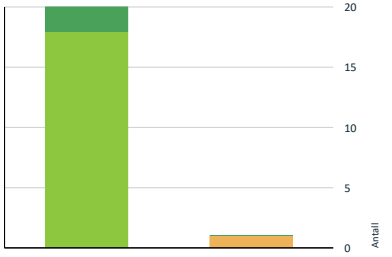
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carl Lundgrens vei 11, 0283 OSLO
Gnr 10 - Bnr 1242
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Carl Lundgrens vei 11, 0283 OSLO
Gnr 10 - Bnr 1242
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt og det er benyttet materialer med lange vedlikeholdsintervaller. Løpende vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger håndteres av sameiet og finansieres gjennom fellesutgiftene. Sameiet står ansvarlig for vedlikehold av byggets fellesarealer, tekniske installasjoner, fasader, tak og andre bygningsmessige felleskomponenter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer har rammer og karmer av tre med mørkegrå utførelse.
Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

TG 1 Dører

Leiligheten har en brann- og lydklassifisert éntredør med kikkehull, samt en gulv-til-tak balkong-skyvedørdør i tre med 3-lags glass.

Brann/lydklasse ytterdør: EI30-40DB

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på ca. 5,3 m² med adkomst fra stue. Terrassen har tilgang til felles tilkobling av gass/propan til grill, utelys og stikkontakt på vegg. Gulvet er belagt med royalimpregnerte terrassebord. Det er montert elektrisk styrt solskjerming på balkongdør og vindu på soverom.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stavs parkett, flis på bad og i éntre.

Vegger: Sparklet og malt gips, flis på bad.

Tak: Sparklet og malt gips.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal brukksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom.
4mm fra hjørne til hjørne.
2mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
7mm fra hjørne til hjørne.
2mm innenfor 2 meter.

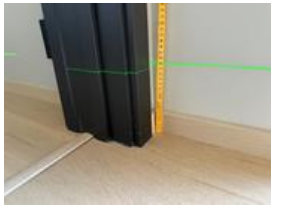
Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.



Carl Lundgrens vei 11, 0283 OSLO
Gnr 10 - Bnr 1242
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport



TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er glatte med svart utførelse, og består av skyvedører til bad og soverom, samt en hengslet glassdør mellom entré og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

1 av 2 skyvedører på soverommet subber mot gulvet ved lukking. Det er også registrert skader i nedre del av denne døren. I tillegg er det registrert mindre svelling i bunnen av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dørene må justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå videre slitasje.



VÅTROM

1. UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant av helstøpt plate, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt og fast dusjarmatur samt hengslede dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett, opplegg og plass til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

1. UNDERETASJE > BAD

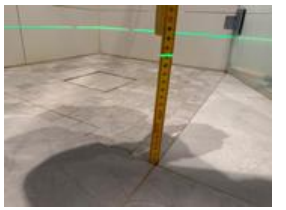
TG 1 Overflater vegger og himling

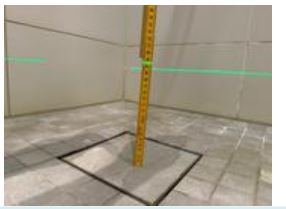
Veggene har fliser. Taket er malt.

1. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med nedfelt dusjnisje med mosaikkflis. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, med oppbrett av membran på terskel og lokalt fall i dusjnisjen.





1. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Membranen er synlig klemt under klemring i sluk, samt brettet opp på dørterskel.

Tilstandsrapport



1. UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning, med nedfelt servant av helstøpt plate med overhengende speil og lys, veggmontert toalett, hengslede dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

1. UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er montert avtrekksventil i himling og tilluftsspalte under dørblad.

1. UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakking er ikke foretatt, da badet er under 5 år. Det ble foretatt overflatekontroll med Protimeter MMS3 fuktmåler på badet. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Resultatene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.







KJØKKEN

1. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredningen er fr HTH, med slette fronter i koksgrå utførelse. Innredningen består av høyskap, benkeskap og overskap. Benkeplaten er av stein med underlimt vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Merknad: Det er registrert noen mindre skader på sokkelen. Skaden vurderes som kosmetisk og kan enkelt fikses med flekk-maling fra leverandør. Vær klar over forholdet.

1. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Over koketopp er det montert kjøkkenventilator med kullfilter/omluft. Avtrekk fra rommet skjer via det balanserte ventilasjonsanlegget. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i fordelingskap, plassert i garderobeskap i éntre.

Carl Lundgrens vei 11, 0283 OSLO
Gnr 10 - Bnr 1242
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 **Avløpsrør**

Bygget har MA-avløpsrør av støpejern i hovedstrekk, og plastavløp fra hovedstrekk til installasjoner i leiligheten.

TG 1 **Ventilasjon**

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet er plassert i himling i éntre. Det er tilluftsventiler i alle oppholdsrom, samt avtrekk på bad og kjøkken.

TG 1 **Varmtvannstank**

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 **Vannbåren varme**

Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra felles fjernvarmeanlegg. Fordelingsstamme er plassert i garderobeskap i entre.



TG 1 **Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringsskap plassert i éntre, utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og kursfortegnelse.
El. Anlegget i leiligheten er utført iht. NEK 400-2018. Det er skjulte kabelføringer.

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.
   2021

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

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?
    Nei

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. 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.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er sprinkelanlegg. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Carl Lundgrens vei 11, 0283 OSLO
Gnr 10 - Bnr 1242
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Underetasje	43	6		49	5
SUM	**43**	**6**			**5**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Underetasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom	Bod	

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)
Boligbygg med flere boenheter	43	0

Carl Lundgrens vei 11, 0283 OSLO
Gnr 10 - Bnr 1242
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Nataliia Petromanova	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	1242		2		BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Carl Lundgrens vei 11

Hjemmelshaver
Petromanova Nataliia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Lilleaker i bydel Ullern, med kort avstand til offentlig kommunikasjon, skole, barnehage og servicetilbud. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger og småhus. Boligen er frittliggende og oppført på en eiet tomt, og fremstår som enebolig i et rolig boligområde med lite gjennomgangstrafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei (Carl Lundgrens vei).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-4220, kjent som "Småhusplanen", som gjelder for store deler av Oslo vest, inkludert bydel Ullern.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 070 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse utsendt til kunde før befaringsdato.	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt før tilstandsrapport produseres.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger er vurdert imot dagens planløsning.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Carl Lundgrens vei 11, 0283 OSLO
Gnr 10 - Bnr 1242
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

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.

Carl Lundgrens vei 11, 0283 OSLO
Gnr 10 - Bnr 1242
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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/EA2089

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

Petromanova, Nataliia	9578-5999-4-4256814	2025-08-15 13:33:37

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
15. aug. 2025

Oppdragsnummer
22-0116/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Carl Lundgrens vei 11, 0283 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Nataliia Petromanova

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2022

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?
Nei

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0116/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Petromanova, Nataliia	2025-08-15

Identifikasjon

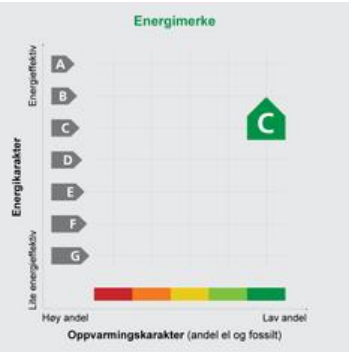
bankID Petromanova, Nataliia

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Carl Lundgrens vei 11
Postnr	0283
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	10
Bnr.	1242
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1376940
Dato	29.03.2022



Innmeldt av	Heidi Grønvold

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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: Carl Lundgrens vei 11
Postnr/Sted: 0283 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 29.03.2022 10:06:12
Energimerkenummer: A2022-1376940
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Heidi Grønvold

Gnr: 10
Bnr: 1242
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0116/25 . Vår ref.: 2956-1-002 Dato: 17.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Schlägergården Hage Boligsameie
Organisasjonsnr:	927457504
Seksjonseier:	Petromanova, Nataliia
Medeier:	
Leilighetsnummer:	002
Adresse:	Carl Lundgrens Vei 11, 0283 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	10
Bnr.	1242

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8027226.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: egen seksjon Gnr 10 Bnr 1242 snr 70 , tinglyses med ideell andel. Kan omsettes internt i sameiet. Det tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overføring til ny eier, se egen prisliste. Det innkreves også felleskostnad for garasjen. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider www.techem.no/eier administrator/eierskifteskjema. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Energiservicetjenester gjelder varme, varmt vann og strøm til elbillader i tilknytning til egen parkeringsplass i parkeringskjelleren. Det som angår forbruk av strøm til elbillading er dekket av en tilleggsavtale til energiserviceavtalen med Techem. Avregning og fakturering av strøm er periodisk og er sammenfallende med vann og varme. Første avregningsperiode er fra 01.12.2021 til 30.09.2022. Måleverdi i overtakelsesprotokoll i forbindelse med overtakelse vil bli brukt som startverdi.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 111,73,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vinduer	83,85	
A konto energi	823,00	
Internett	219,00	
Felleskostnader	1 985,88	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	41,-
Fradragsberettigede kostnader:	10,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	561,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R

for

Schlägergården Hage Boligsameie
org. nr. 927 457 504
Endret årsmøte 25.4.2022
Endret på årsmøte 13.4.2023

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Schlägergården Hage Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 69 boligseksjoner og 32 næringsseksjoner, hvorav den ene næringsseksjonen er parkering, og de øvrige er boder, i eiendommen gnr. 10, bnr. 1242 i Oslo kommune. Seksjon nr. 70 omfatter alle sameiets parkeringsplasser. Seksjonen ligger i realsameie mellom seksjonene som har parkeringsplass.

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

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

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på innbyrdes verdi med boligseksjonene.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. 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 en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

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

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

(5) 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.

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Parkeringsplassene i sameiet er seksjonert som en egen næringsseksjon nr. 70 (heretter parkeringsseksjonen).

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Schlägergården Hage Garasjesameie.

4-3 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.

4-4 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. Ved bytte der en av parkeringsplassene har tilknyttet el-billading, skal det betales et vederlag slik at det ikke skjer en verdiforskyvning mellom de to som blir pålagt å bytte parkeringsplasser.

(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.

4-5 Drift, vedlikehold og administrasjon
Styret i Schlägergården Hage Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 70, med mindre Schlägergården Hage Garasjesameie velger sitt eget styre.

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, , badekar, dusj og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat, ventilasjonsanlegg og gasspeis

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater, balkong-/terrassegulv

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner over og under bakken, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

(2) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 70. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

Parkeringsseksjonen skal dekke kostnadene forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsseksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som hører til parkeringsarealet, slik som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm og fjernvarme til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Andel av sprinkler- og brannalarmanlegg.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.
- Vedlikehold av slitelag på dekker tilhørende seksjonen.

Kostnadene skal fordeles med like andel per parkeringsplass.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en fordelingsnøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf 4-5.

Parkeringsseksjon skal ikke dekke andre felleskostnader enn det som er nevnt i 6-1 (2).

Næringsseksjonene som kun omfatter boder er fritatt for felleskostnader.

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

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan vedtektene endres for å fastsette en annen fordeling enn den som følger av dette punkt 6-1.

(5) Endring av bestemmelsene i dette punkt 6-1 krever enstemmighet.

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 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. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte

(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 og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett. Næringsseksjonene som kun omfatter boder har ikke stemmerett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg 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 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet 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 Fåbroparken Gårdeierforening (org nr 821 797 942)
Sameiet er pliktig deltaker i Fåbroparken Gårdeierforening (tidligere navn Mustad Gårdeierforening). Medlemskap kan ikke avsluttes ved endring av sameiets vedtekter. Formålet til Gårdeierforeningen er å forestå drift og vedlikehold av fellesområder utenfor sameiets eksklusive eiendom. Utdrag fra Gårdeierforeningens vedtekter er gjengitt i kursiv.

Fåbroparken Gårdeierforening ("Gårdeierforeningen") er en organisasjon for alle eiere av eiendommer innenfor området ("Mustad Nord") som sammenfaller med planområdet i reguleringsplan for Mustad Nord, S-4667, vedtatt 21. november 2012 av Oslo bystyre.

Foreningen er stiftet 11.10.2018 og det er fastsatt egne vedtekter.

De til enhver tid eiere av eiendommer innenfor Mustad Nord skal ha en rett og i den utstrekning det foreligger bindende avtale eller tinglyst erklæring om dette, også en plikt til å bli medlem i Gårdeierforeningen.

Gårdeierforeningens formål er å forestå drift og vedlikehold av utendørs fellesområder slik at de opprettholder en god standard.

Hvert medlem har rett til å møte på Medlemsmøtet med inntil to representanter. For seksjonerte eiendommer, eller eiendommer organisert som borettslag, er det styret i boligsammenslutningen som har stemme- og uttalerett.

Styret skal bestå av minst to og ikke flere enn fem medlemmer. Mustad skal til enhver tid ha rett til minst to plasser i styret. Styrets leder skal utpekes av Mustad.

Alle medlemmer plikter å betale sin andel av felleskostnadene gjennom Gårdeierforeningen.

Gårdeierforeningens kostnader fordeles mellom samtlige medlemmer i forholdet mellom tomteareal for ubebygde eiendommer og bebygd areal i BRA for bebygde eiendommer,

herunder også hensyntatt bygningstype og arealbruk.

Fordelingen bygger på en grunntanke om at medlemmer som har størst bruks- og nytteverdi av Fellesområdene betaler en større andel enn medlemmer som har liten bruk/nytte av de samme arealene. Boligbygg og barnehage vektes med faktor 2,0. Næringsbygg (herunder bilanlegg, kafé, butikk, handel) vektes med faktor 1,0. Øvrig bebyggelse vektes med faktor 1,0 og bebygde eiendommer vektes med faktor 0,50.

11-5 Infrastruktur for naboeiendommer
Mustad Eiendom AS som utvikler og eier av naboeiendommer har i henhold til et selvstendig tinglyst dokument en rett til å etablere, fremføre, bygge, drive og vedlikeholde fjernvarme-, fiber-, strømkabler og annen nødvendig infrastruktur i eksisterende (eller ved behov) nye kabelgrøfter på fellesareal på Sameiets eiendom. Rettigheten inkluderer også nødvendig adkomst og tilgang til Sameiets eiendom (fellesareal), for etablering, tilsyn, drift og vedlikehold. Etablering av slik kabelanlegg og annen infrastruktur innebærer at det ikke kan settes opp bygg, anlegg eller installasjoner på eller i nærheten av kabelanlegget.

11-6 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 29. mai 2017 nr. 91.

12-1 Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

(3) Formålet med kameraovervåkning er å forhindre hærverk og innbrudd

ooOoo

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

"Schlägergården Hage garasjesameie"

Gnr. 10, bnr. 1242, snr 70, Oslo kommune

§ 1
Navn
Sameiets navn er Schlägergården Hage garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter eiendommen gnr. 55, bnr. 1, snr 70 i Oslo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i "Schlägergården Hage eierseksjonssameie».

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3
Formål
Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 1, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

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

Som **vedlegg 1** følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over Parkeringseiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

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

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 70 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Schlägergården Hage eierseksjonssameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel
Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Schlägergården Hage eierseksjonssameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)
En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlegg 1.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Schlägergården Hage eierseksjonssameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.
Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte
Eierandel i sameiet er personlig og kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med boligseksjonen kun selges eller overføres til andre boligseksjoner i Schlägergården Hage eierseksjonssameie.

7.2 Utleie av p-plass
Plassene kan kun leies ut sammen med boligseksjon i eller til andre eiere av boligseksjoner i Schlägergården Hage eierseksjonssameie.

7.3 Strøm
Eiere av parkeringsplass som har kjøpt ladepunkt for e-bil i forbindelse med første gangs kjøp av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm som avleses på felles strømmåler. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i Schlägergården Hage eierseksjonssameie.

Styret i Schlägergården Hage eierseksjonssameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av ladepunkt for el-biler.

7.4 Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

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

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

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

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

§ 10
Styret
Styret i Schlägergården Hage eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 70 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Schlägergården Hage eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet
Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer 2 styremedlemmer i felleskap sameiet og forplikter det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Schlägergården Hage eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12
Ordensregler
Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold
Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.
Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til drift og vedlikehold av sameiets eiendom,
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget,
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon. Energi til gatevarme tilknyttet garasjeanlegg
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
f) renhold av parkeringsplasser og fellesarealer,
g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar,

Se også pkt. 4 i vedtektene til Schlägergården Hage eierseksjonssameie.

Schlägergården Hage eierseksjonssameie skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet.

Schlägergården Hage garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Schlägergården Hage eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15
Ansvar utad

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

ooOoo

HUSORDENSREGLER SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE PR. 25.04.2022

Husordensreglene er et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for

sameiet.

§ 1. Hensikt

Hensikten med husordensreglene er å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer. De skal også verne om eiendommen, anlegg og fellesarealer og sørge for at et enhetlig preg bevares. Alle bør vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Alle seksjonseiere er pliktige til å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. Husordensreglene skal også gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.
Beboerne skal sørge for at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Ikke slipp uvedkomne inn i bygget via porttelefon. Påse at ingen kommer inn i bygget etter deg og før inngangsdøren lukker seg. Det er ikke tillatt med røyking på sameiets fellesarealer inne og ute. Snusposer og annet søppel hives i søppeldunkene.

Husk på at det skal være generell ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 24.00 og 09.00 på lørdager. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Håndverksmessige arbeider *skal* avsluttes kl. 20.00 på hverdager, og kl. 16.00 på lørdager. På søn- og helligdager skal ikke håndverksmessige arbeider forekomme. Ved større private arrangementer bør naboene varsles i god tid og vinduer og dører holdes lukket under arrangementet.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, fottøy og lignende skal ikke stå i oppganger, korridorer eller inngangspartier. Barnevogner kan henstilles i egen bod *eller under trappeløp i hver blokk*. For anvisning av parkering av elektrisk rullestol; ta kontakt med styret.

Vær forsiktig ved bæring av møbler osv. ut og inn av leiligheten i forbindelse med flytting. Seksjonseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Alle beboere oppfordres til å ta vare på fellesarealene og å bidra til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i byggene eller garasjen, ber vi deg melde fra til styret via Vibbo.

§ 4. Skilting ved inngangspartiet og oppganger

Alle postkasser skal ha et standard hvitt postkasseskilt fra posten.no i størrelse 94x58 mm, med svart skrift. Se Vibbo for nærmere beskrivelse av navneskilt ved egen inngangsdør, og plassering av disse. Ringeklokketablåene vil kun inneholde leilighetsnumrene. For utskiftning til kodelås på egen inngangsdør, se Vibbo for nærmere beskrivelse.

§ 5. Flaggbestemmelser

Det er tillatt å montere feste for nasjonale og andre godkjente flagg på egen terrasse. Flagget skal ha maksimal størrelse 75 x 100 cm. Det er kun tillatt å ha flagget oppe på offisielle flaggdager mellom anbefalte tidspunkter (soloppgang/solnedgang etc.) Det er likeledes tillatt med flagg ved spesielle anledninger så som fødselsdag, barnedåp, konfirmasjon , bryllup o.l.

§ 6. Terrasse/balkonger/markiser

Det må ikke henges noe på balkongrekkverkene. De som er plaget av innsyn, kan sette opp en innvendig markiseduk. Frosting av balkongrekkverket tillates ikke. *Markiser tillates for de som ikke har overbygd terrasse*. Se Vibbo for nærmere informasjon, eller ta kontakt med styret. Påse at din terrasse/balkong fremstår ryddig, og ikke benyttes som lagringsplass. For å unngå eventuelle skader må alle sameiere påse at vann ikke renner ned til balkongene/fellesarealene under ved vask av balkong/terrasse eller vanning av planter. Tepper/dyner må ikke luftes eller ristes over balkongrekkverket.

§ 7. Avfallshåndtering

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

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

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke settes igjen avfall på fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 8. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 9. Fasadeendringer

Beboere har ikke anledning til å utføre arbeider som kan medføre endring av fasade eller flater mot fellesarealene, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut mot fellesarealene), rekkverk, frosting av glass på balkonger og lignende.

Oppsetting av parabol eller annet fast inventar tillates ikke.

Videre kan beboere ikke utføre arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet.

§ **10. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier er pliktig til å sørge for at det er minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i leiligheten. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang i året. Hvis brannalarmen går i egen leilighet, uten at det er brann, kan alarm avstilles i hvert enkelt etasjeplan. Hvis dette ikke gjøres innen 3 minutter vil brannvesenet rykke ut. Seksjonseier kan bli viderefakturert for unødvendige utrykninger.

§ 11. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Evt. gass må kobles av autorisert personell til det eksisterende anlegget. Kun 1 gassbeholdere tillates oppbevart på terrasse/balkong. Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

§ 12. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Hunder skal føres i bånd på sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på fellesområdene.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 13. Bruk av utendørs parkering

Parkering av motorvogn/motorsykkel kan skje langs Carl Lundgrens vei på avgiftsbelagt parkering. Parkering mellom blokkene tillates bare for av- og pålessing og begrenset til 30 minutter. Det er strengt forbudt å parkere på brannoppstillingsplassene.

§ 14. Lading av el-sykler

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillat med lading av el-sykler i sykkelboden.

§ 15. Utendørs beplantning

Utendørs beplantning tillates utført kun for de seksjonseierne som eier egen grunn. Beplantningsplan må følges. Se nærmere informasjon på Vibbo. Øvrige beboere som har forslag til beplantning på fellesområder, kan henvende seg til styret.

§ 16. Bruk av nøkkelbokser

Beboere må søke styret om tillatelse til å henge opp nøkkelbokser. Kun FG (forsikringsgodkjente) nøkkelbokser tillates montert i garasjeanlegget og oppgangene. Nøkkelbokser som ikke er godkjent av styret, vil bli fjernet av vaktmester. Ikke FG godkjente bokser er lette å åpne for uvedkomne, og utgjør stor innbruddrisiko for sameiet.

§ 17. Garasje

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Hold alltid garasjen ryddig *for å unngå hærverk*.
Det er ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander i garasjen.
Garasjen har en oppsamlingsrenne for vann. Rennen er ikke tilsluttet avløp, men vannet har en naturlig fordampning. Biler, som kommer utenfra for parkering i garasjen, skal derfor være fri for betydelige snømasser.

§ 18. Boder

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene. Pappesker settes i hyllestativ eller lignende, for å unngå skadedyr. Dørene til bodarealene skal alltid være låst.

§ 19. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på naboer for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Vedkommende er kanskje ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Det er seksjonseier som til enhver tid står ansvarlig for at øvrige beboere, leietagere og gjester følger husordensreglene.
Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan gi grunn til at sameiet krever tvangssalg.

§ 20. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres på årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

25.04.2022

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2956
SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
24. april 2025 kl. 19:00, Fremmøte kl . 18:50 for registrering i Auditoriet Mustad Eiendom, Lilleakerveien 8.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekter § 3-1
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Havnes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Styrets beretning til aʳsmøtet 2024.pdf
2. Kommentarer til årsregnskapet 2956.pdf
3. SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE.pdf
4. 2956 Schlägergården Hage Bs.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 6

Endring av vedtekter § 3-1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag: Styret foreslår tillegg i Vedtektene § 3-1 “Rett til bruk”:

Etter avsnitt “Dette gjelder tiltak som:”

Tilføres: “Alle installasjoner og tiltak som er omfattet av denne paragraf 3-1 (5) uten skriftlig tillatelse fra styret skal fjernes eller vil bli fjernet for seksjonseiers bekostning”.

Forslag til vedtak

Vedtatt

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets beretning til årsmøtet 2025

Fra årsmøtet 2024 har styret bestått av Bjørn Havnes, leder, og styremedlemmene Mathilde Zetlitz Haga, Christian Paulsen, Jan Ving Pedersen og Stein Thorsager.

Det er i perioden avholdt 7 styremøter. Styret har hatt veldig mange saker til behandling, og fremdeles mange saker i forbindelse med fellesanleggene og pågående reklamasjonssaker med Mustad/Hent.

Oppsummert gjengis hovedpunktene i stikkords form:

- Generell oppfølging av alle reklamasjoner vedr. fellesareal. Styret oppfatter nå at man har fått utbedret de fleste reklamasjoner i 2024.

  Gjenstående arbeider er relatert til lekkasje fra terrasser som skal utbedres av Mustad/Hent våren 2025.

  Det er også fremdeles noe mindre vanninntrenging og vannoppsamling i garasje som styret følger opp mot Mustad/Hent.

  Mest alvorlig er gulvet i inngangspartiene i alle bygg som stadig får større sprekker. Styret har en pågående sak med Mustad/Hent, som har foreslått en utbedring som styret ikke anser som tilstrekkelig. Styret følger opp saken tett.

- 2024 var et dyrt år. Rentene var høye, kronen svak og prisene steg. Særlig gebyrene for vann og avløp, som også er forventet å øke med 60% frem til 2027.
  Bokostnadsindeksen (basert på offisiell statistikk fra bl.a. SSB, Norges Bank og NVE) viser at bokostnadene er fordoblet de siste syv årene. En husholdning med medianinntekt brukte 21% av disponibel inntekt i 2017på å dekke bokostnadene sine. I 2024 er andelen økt til 31 %.. Styret er fokusert på å holde kostnadene nede.

  Hovedfokus for styret i 2024 har vært å få oversikt og bedre styring av sameiets økonomi. Alle sameiets avtaler er gjennomgått og nye tilbud er innhentet. Dette gjelder bla Schindler heis, sameiets forsikringsavtale, og Global connect. Sameiets største utgift har

vært til Mustad eiendomsdrift. Mustad er gode på drift av næringsbygg men har liten eller ingen erfaring med drift av boligselskap. Dette har ført til at styret oppfatter at sameiet har fått dårligere oppfølging enn prisen og avtalen skulle tilsi. Styret har i samråd med Mustad blitt enige om å avslutte denne driftsavtalen og har innhentet tilbud fra 4 andre større aktører. ISS utpekte seg som den beste tilbyder både i kvalitet av tjenester og på pris, og styret har valgt å inngå ny driftsavtale med ISS fra og med vår 2025.

Styret har også i 2024 innhentet tilbud på installasjon av vannmålere for å spare på kommunale avgifter som beregner avgiftene basert på størrelse på boenheter og ikke faktisk forbruk. Lilleaker vest sameie har installert egen måler og har spart mye på dette, og styret har vedtatt å gå for samme løsning. Sameiet har fått installert vannmåler fra vår 2025.

- Styret arbeider daglig med administrasjon av sameiet, herunder kontroll og godkjennelse alle innkommende fakturaer, bestilling av eksterne tjenester herunder gartner, vindusvask, garasjevask, inspeksjon av gasspeiser og inspeksjon av ventilasjonsfilter, samt diverse annet administrativt arbeide

- Styret har avholdt og administrert juletretenning også i 2024 med pølser, gløgg og nabotreff.

- I tillegg kommer alle mindre henvendelser om saker som gjelder daglig drift, så som bestilling av ekstranøkler, henvendelser om saker som ikke fungerer så som heis, lys, vann, parkering etc.

.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr – 124 016.

Avregningen for Q3 2024 ble ved feil fra OBOS utbetalt 2 ganger, vi krever tilbake beløpet på felleskostnadene i juni kr 169 937,83,- som bidrar til å økt arbeidskapital i selskapet.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 14 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 457 504, KUNDENR. 2956

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 491 419	3 319 279	3 307 000	3 970 000
Ladeinntekter EL-bil		150 187	68 167	0	60 000
Andre inntekter	3	82 172	16 204	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 723 778**	**3 403 651**	**3 307 000**	**4 030 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-100 000
Avskrivninger	14	-17 911	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 896	-12 193	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-114 990	-109 200	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-5 820	-4 813	0	0
Drift og vedlikehold	8	-876 623	-791 137	-575 000	-847 000
Forsikringer		-223 013	-223 564	-200 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-1 014 391	-969 166	-1 020 000	-1 154 607
Ladekostnader EL-bil		-7 171	0	0	0
Energi/fyring	10	-521 582	-531 849	-440 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-39 468	-36 478	-44 000	-46 000
Andre driftskostnader	11	-1 136 491	-750 331	-581 000	-879 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 144 506**	**-3 599 881**	**-3 159 000**	**-3 862 457**
DRIFTSRESULTAT		**-420 728**	**-196 231**	**148 000**	**167 543**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 072	6 324	0	0
Finanskostnader	13	-1 423	-298	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 649**	**6 026**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-416 079**	**-190 204**	**148 000**	**167 543**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-332 771	-190 204		
Udekket tap		-83 308	0		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	40 707	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**40 707**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 485	-2 532
Forskuddsbetalte kostnader		37 406	22 023
Andre kortsiktige fordringer	15	11 822	0
Energiavregning	16	108 652	0
Driftskonto OBOS-banken		38 522	947 664
SUM OMLØPSMIDLER		**217 886**	**967 155**
SUM EIENDELER		**258 594**	**967 155**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	332 771
Udekket tap	17	-83 308	0
SUM EGENKAPITAL		**-83 308**	**332 771**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		108 409	31 125
Leverandørgjeld		229 100	366 935
Energiavregning		0	236 325
Annen kortsiktig gjeld	18	4 393	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**341 902**	**634 385**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**258 594**	**967 155**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2025
Styret i Schlägergården Hage Boligsameie

Bjørn Havnes Jan Ving Pedersen Stein Thorsager

Mathilde Zetlitz
Haga

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 105 804
Garasjeleie	201 000
Vinduer	183 115
MC-plass	5 000
Refusjon vindu	-3 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 491 419**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon egenandel	6 000
Garasjeleie	3 000
Avregning gass	37 049
Opprydding kundereskontro	100
Innbetaling	1 200
Oppgjør skadesak	34 823
SUM ANDRE INNTEKTER	**82 172**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 896.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 820
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 820**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-103 573
Drift/vedlikehold VVS	-104 626
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-301 686
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 675
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-79 152
Drift/vedlikehold brannsikring	-149 029
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 995
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 981
Annet vedlikehold 2	-3 906
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-876 623**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-707 170
Renovasjonsavgift	-307 221
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 014 391**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-415 024
Andre fyringskostnader	-106 559
SUM ENERGI / FYRING	**-521 582**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 688
Vaktmestertjenester	-751 810
Renhold ved firmaer	-342 187
Andre fremmede tjenester	-3 346
Andre kontorkostnader	-18 465
Telefon u/mva	389
Bank- og kortgebyr	-3 435
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-12 951
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 136 491**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 672
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-54
Andre renteinntekter	3 454
SUM FINANSINNTEKTER	**6 072**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 423
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 423**

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraovervåking		
Tilgang 2024	58 619	
Avskrevet i år	-17 911	
		40 707
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**40 707**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-17 911**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader ifbm. Eierskifte	11 822
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 822**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-195 216
SUM INNTEKTER	**-195 216**
KOSTNADER	
Techem	19 416
Fjernvarme	210 410
SUM KOSTNADER	**229 827**
Avregning Q3 2024, gjøres opp i 2025	74 042
SUM ENERGIAVREGNING	**108 652**

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

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetning, skyldig eier	-4 393
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 393**

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ESQAC-K4P8E-T7321-T1KJW-S7YKW-7WNTI

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-10 13:57:29 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ESQAC-K4PBE-TY32L-T1KUW-STYKM-7IWNT

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 2956 **Selskapsnavn:** SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 927457504
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 4. februar kl. 18:00 til 7. februar kl. 18:00 og møtet ble avholdt 4. februar 2025, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Havnes er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mathilde Haga og Stein Thorsager er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Mistillit til styremedlem

Styremedlemmene Mathilde Zetlitz Haga, Jan Ving Pedersen, Stein Thorsager og Bjørn Havnes kaller inntil ekstraordinært årsmøte.

Bakgrunnen for møte er forslag til vedtak om mistillit mot styremedlem Christian Paulsen.

Paulsen har utvist illojalitet mot styret. Dette har han gjort ved å gå bak styrets rygg og motarbeide styret i en sak hvor han selv var uenig med styrets flertall. Han har kontaktet beboer i den angjeldende sak direkte, informert ham om styrets pågående arbeid og tilbudt å bistå ham i sak mot flertallet i styret.

Dette har medført tillitsbrudd og samarbeidsproblemer i styret. Det gir et krevende arbeidsklima og medfører at styret ikke fungerer optimalt.

Ekstraordinært årsmøte vil bli avholdt digitalt og det vil være anledning til å stemme anonymt frem til den 07.02 kl 18:00.

Styrets innstilling
Forslagsstillerene vil fratre som styremedlemmer dersom forslaget blir ikke vedtatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Paulsen fratrer fra sitt styreverv
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557538831708

Dokument

2025-2
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2025-02-10 12:48:54 CET (+0100) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt den 2025-02-10 13:07:00 CET (+0100)

Initiativtaker

Ali Sheikh Munir (ASM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
ali.sheikh.munir@obos.no
+4793420183

Underskriverne

Bjørn Havnes (BH)
bjoern@havnesrespons.no
+4790032291
Signert 2025-02-10 13:07:00 CET (+0100)

Mathilde Zetlitz Haga (MZH)
mzh@advokat-haga.no
+4793056254
Signert 2025-02-10 12:57:44 CET (+0100)

Stein Thorsager (ST)
sthorsager1@gmail.com
+4795760379
Signert 2025-02-10 12:51:48 CET (+0100)

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2956
Schlägergården Hage Bs

Velkommen til årsmøte i Schlägergården Hage Bs

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

Dato for årsmøtet:
22. april 2024 kl. 19:00, Fremmøte kl . 18:50 for registrering i Auditoriet Mustad Eiendom, Lilleakerveien 8.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. MC-parkering
9. Utvendig vindusvask
10. Opphenging av privat kunst i fellesområder
11. Navneskilt
12. Gjerde mot Carl Lundgrens vei

Med vennlig hilsen,
Styret i Schlägergården Hage Bs

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår det negative driftsresultat dekkes av opptjent egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - 2956 Schlägergården Hage Bs.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til NOK 150 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Innstilling

Christian Paulsen gjenvelges for 2 år

Stein Thorsager velges for 2 år

Roller og kandidater

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

- Christian Paulsen
- Stein Thorsager

  Har lang teknisk, kommersiell og prosjekt erfaring gjennom jobb. Har erfaring også gjennom styre aktiviteter fra andre boligsameie. Er nylig blitt pensjonert.

Sak 8

MC-parkering

Forslag fremmet av:
Nikolai Tefre Lunder

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Grunnet utfordring med parkering av motorsykler i sameiet, foreslås det herved å å opprette en dedikert parkeringsplass for motorsykler. Denne plassen skal merkes tydelig opp og skal kun være tilgjengelig for beboere som eier eller leier en motorsykkel.

Styrets innstilling

'Styret har etablert 3 dedikerte oppstillingsplasser for motorsykler.

Plass kan leies for NOK 500,- per måned

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For MC-parkering
- Mot MC-parkering

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiet vedtar å opprette en dedikert og tydelig merket parkeringsplass for motorsykler. Denne plassen skal kun være tilgjengelig for beboere som eier eller leier en motorsykkel, og skal plasseres på egnet sted som ikke hindrer eller forstyrrer andre beboere.

2. Det blir markert 3 p-plasser for motorsykler i U2. Plass kan leies av beboer som eier motorsykkel for NOK 500,- per måned.. En leilighet kan kun leie en plass.

Sak 9

Utvendig vindusvask

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har organisert felles, utvendig vindusvask 2 ganger i året.

Ønsker beboerne at sameiet fortsetter ordningen?

Forslag til vedtak

Ordningen med felles, utvendig vask av vinduer 2 ganger i året fortsettes

Sak 10

Opphenging av privat kunst i fellesområder

Forslag fremmet av:
Margarita Tidemand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget går ut på at beboere skal kunne henge/sette opp privat kunst i fellesområder.

Styrets innstilling

Styret vil bevare det arkitektoniske inntrykk som det er

Forslag til vedtak

Forslaget ble ikke vedtatt

Sak 11

Navneskilt

Forslag fremmet av:
Asta Knudtzon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Likt utformede navneskilt settes over ringeklokken ved alle inngangsdører.

Styrets innstilling

Forsalget er tidligere vedtatt og er omfattet i husordensreglene

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 12

Gjerde mot Carl Lundgrens vei

Forslag fremmet av:
Stein Thorsager

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Foreslår at det sette opp et enkel gjerde mot Carl Lundgrens vei lik gjerde på andre steder på eiendommen.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Gjerde mot Carl Lundgrens vei
- Mot Gjerde mot Carl Lundgrens vei

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Dette vil forhindre og dermed redusere tråkk på plenen.
2. Forslaget vedtas

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Havnes	Carl Lundgrens Vei 5
Styremedlem	Arne Brovold	Carl Lundgrens Vei 9
Styremedlem	Mathilde Zetlitz Haga	Carl Lundgrens Vei 5
Styremedlem	Christian Paulsen	Carl Lundgrens Vei 5
Styremedlem	Jan Ving Pedersen	Carl Lundgrens Vei 11

Valgkomiteen

Paal Østmoe	Carl Lundgrens Vei 9
Dag Thorgeir Oddssøn Fjeldstad	Carl Lundgrens Vei 9

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

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

Generelle opplysninger om Schlägergården Hage Bs
Sameiet består av 69 seksjoner.
Schlägergården Hage Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927457504, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 10/1242

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

Schlägergården Hage Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Fra årsmøtet 2023 har styret avholdt 9 styremøter og behandlet 52 saker.
Noen saker har vært etter innspill fra eiere, men hovedmengden har dreiet seg om en rekke feil og mangler som styret har avdekt og meldt inn som reklamasjoner. Utbedring tar lang tid for mange av sakene, og styret har i den sammenheng brukt mye tid på å følge opp faktisk framdrift og status med utbygger for å sørge for at riktig kvalitet blir levert.

Hovedpunktene i stikkordsform:
- Vanninntrenging i U1 og U2 i garasjeanlegget og i bodarealer
- Følgeskade på lysanlegg grunnet vanninntrenging i garasjen
- Manglende utført betong/murarbeid på vegg i U2 i garasjen
- Sluk og vannavrenning i sykkel- og hundevask
- Avrenning av smeltevann i U1 og U2 i garasjen
- Rengjøring av gulv i garasjeanlegget
- Markeringslys i garasjeinnkjøringen
- Riss og sprekker i betonggulv i inngangspartiene og i U1 og U2
- Grunnforhold i inngangspartiet utenfor nr. 9
- Lekkasje og avledning av regnvann fra terrassene
- Løs tegl ved nr. 5 relieff

Det har også vært foretatt en rekke befaringer i forbindelse med:

- Mulig etablering av elektronisk nøkkelsystem.
- Installasjon av kameraovervåking. Kostnad NOK 58 000.-
- Oppfølging av reparasjoner og nøkkelsystem etter innbrudd.
- Avtale med ny leverandør for ladeløsning og drift av elbilladeanlegget

Styret har også arrangert to nabotreff. Julemøte ble arrangert på årets kaldeste dag, på samme måte som i fjor

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 332.770,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Schlägergården Hage Bs.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 319 279	3 595 654	3 307 000	3 307 000
Ladeinntekter EL-bil		68 167	0	0	0
Andre inntekter	3	16 204	15 736	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 403 651**	**3 611 390**	**3 307 000**	**3 307 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-14 100	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-100 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 193	-9 426	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-109 200	-108 116	-115 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-4 813	-5 625	0	0
Drift og vedlikehold	8	-791 137	-983 145	-560 000	-575 000
Forsikringer		-223 564	-200 367	-215 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-969 166	-547 051	-820 000	-1 020 000
Andre anlegg		0	0	-250 000	0
Energi/fyring	10	-531 849	-733 443	-440 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-36 478	-36 249	-8 000	-44 000
Andre driftskostnader	11	-750 331	-614 736	-676 000	-581 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 599 881**	**-3 352 258**	**-3 265 000**	**-3 159 000**
DRIFTSRESULTAT		**-196 231**	**259 132**	**42 000**	**148 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 324	2 233	0	0
Finanskostnader	13	-298	-145	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 026**	**2 088**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-190 204**	**261 220**	**42 000**	**148 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	261 220		
Fra opptjent egenkapital		-190 204	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		-2 532	7 068
Forskuddsbetalte kostnader		22 023	29 075
Driftskonto OBOS-banken		947 664	1 351 297
SUM OMLØPSMIDLER		**967 155**	**1 387 440**
SUM EIENDELER		**967 155**	**1 387 440**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		332 771	522 975
SUM EGENKAPITAL		**332 771**	**522 975**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 125	44 025
Leverandørgjeld		366 935	317 765
Energiavregning	14	236 325	501 881
Annen kortsiktig gjeld		0	795
SUM KORTSIKTIG GJELD		**634 385**	**864 465**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**967 155**	**1 387 440**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Schlägergården Hage Boligsameie

Bjørn Havnes/s/ Arne Brovold/s/ Mathilde Zetlitz Haga/s/

Christian Paulsen/s/ Jan Ving Pedersen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 089 769
Garasjeleie	201 000
Vinduer	16 192
Avregning El-bil	12 318
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 319 279**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	0
Nettinnbetalinger	16 204
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 204**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 248, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 193.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 813**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-121 614
Drift/vedlikehold VVS	-4 381
Drift/vedlikehold elektro	-28 423
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-294 122
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 878
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-27 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-130 781
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 961
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 981
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-791 137**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-583 454
Renovasjonsavgift	-385 712
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-969 166**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-473 363
Andre fyringskostnader	-58 486
SUM ENERGI / FYRING	**-531 849**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-16 875
Verktøy og redskaper	-5 703
Telefon-/kontormaskiner	-2 000
Vaktmestertjenester	-443 263
Renhold ved firmaer	-212 917
Andre fremmede tjenester	-25 815
Andre kostnader tillitsvalgte	-248
Andre kontorkostnader	-16 905
Telefon, annet	-4 267
Bank- og kortgebyr	-3 299
Velferdskostnader	-19 039
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-750 331**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 822
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	502
SUM FINANSINNTEKTER	**6 324**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-298
SUM FINANSKOSTNADER	**-298**

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-306 672
SUM INNTEKTER	**-306 672**

KOSTNADER

Techem	19 741
Fjernvarme	282 308
SUM KOSTNADER	**302 049**
Uoppgjorte avregninger	-231 702
SUM ENERGIAVREGNING	**-236 325**

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8027226. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: FBSDO-JVUVH-I DMEZ-OFHUG-0ONEL-NSMDA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FBSDO-JVUVH-I DMEZ-OFHUG-0QNEL-NSMDA

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-06-26 15:32:26 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FBSDO-JVUVH-I DMEZ-OFHUG-0QNEL-NSMDA

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**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24
Selskapsnummer: 2956 **Selskapsnavn:** Schlägergården Hage Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Schlägergården Hage Bs

Organisasjonsnummer: 927457504
Møtet ble avholdt 22. april kl. 19:00, Fremmøte kl . 18:50 for registrering i Auditoriet Mustad Eiendom, Lilleakerveien 8.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bjørn Havnes er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Maria Daczkowska Wistforeslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår det negative driftsresultat dekkes av opptjent egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av opptjent egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til NOK 150 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Innstilling
Christian Paulsen gjenvelges for 2 år

Stein Thorsager velges for 2 år

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Paulsen
Stein Thorsager

Følgende stilte til valg:
Christian Paulsen
Stein Thorsager

8. MC-parkering

Fremmet av: Nikolai Tefre Lunder

Grunnet utfordring med parkering av motorsykler i sameiet, foreslås det herved å å opprette en dedikert parkeringsplass for motorsykler. Denne plassen skal merkes tydelig opp og skal kun være tilgjengelig for beboere som eier eller leier en motorsykkel.

Styrets innstilling
'Styret har etablert 3 dedikerte oppstillingsplasser for motorsykler.

Plass kan leies for NOK 500,- per måned

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet vedtar å opprette en dedikert og tydelig merket parkeringsplass for motorsykler. Denne plassen skal kun være tilgjengelig for beboere som eier eller leier en motorsykkel, og skal plasseres på egnet sted som ikke hindrer eller forstyrrer andre beboere.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det blir markert 3 p-plasser for motorsykler i U2. Plass kan leies av beboer som eier motorsykkel for NOK 500,- per måned.. En leilighet kan kun leie en plass.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Utvendig vindusvask

Styret har organisert felles, utvendig vindusvask 2 ganger i året.

Ønsker beboerne at sameiet fortsetter ordningen?

Styrets innstilling
Forslag vedtatt med en stemme i mot

Forslag til vedtak:
Ordningen med felles, utvendig vask av vinduer 2 ganger i året fortsettes

✓ **Vedtatt.**

10. Opphenging av privat kunst i fellesområder

Fremmet av: Margarita Tidemand

Forslaget går ut på at beboere skal kunne henge/sette opp privat kunst i fellesområder.

Styrets innstilling
Styret vil bevare det arkitektoniske inntrykk som det er

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Navneskilt

Fremmet av: Asta Knudtzon

Likt utformede navneskilt settes over ringeklokken ved alle inngangsdører.

Styrets innstilling
Forsalget er tidligere vedtatt og er omfattet i husordensreglene

Forslag til vedtak:
Forslaget godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

12. Gjerde mot Carl Lundgrens vei

Fremmet av: Stein Thorsager

Foreslår at det sette opp et enkel gjerde mot Carl Lundgrens vei lik gjerde på andre steder på eiendommen.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Dette vil forhindre og dermed redusere tråkk på plenen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslaget vedtas

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517409018

Dokument

2956 - Schlägergården Hage Bs protokoll
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2024-05-14 09:38:40 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt den 2024-05-14 12:19:57 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
ali.sheikh.munir@obos.no
+4793420183
Signert 2024-05-14 09:38:40 CEST (+0200)

Maria Daczkowska Wist (MDW)
marysiadwist@gmail.com
+4740001486
Signert 2024-05-14 12:19:57 CEST (+0200)

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.11.2021
	201809928 - 71 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Håkon Aarskog Knutsen	

Adresse:	CARL LUNDGRENS VEI 5 - 11	Eiendom:	10/1242/0/0
Tiltakshaver:	B3 LILLEAKER EIENDOM AS	Søker:	HENT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Carl Lundgrens vei 5-11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for fire boligblokker med felles parkeringskjeller som vi mottok 08.10.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket med unntak av gasspeiser.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Komplettering, luftteknisk utstyr. Innregulering.
- Flislegging i hall/inngangsparti.
- Driftsetting med elektro og gass.
- Gasspeiser.
- 4 % av spilehimling i hus H og K.
- Foring av utedør fra innsiden i hus K og L.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.12.2024.

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Rapport for utført ferdigkontroll av gasstank
  - Til brukstillatelse for gasspeis og ferdigattest skal det foreligge rapport for utført ferdigkontroll. DSB krever at rapporten skal utføres av en uavhengig kontrollør, og at den kun kan gjennomføres av ett av de 11 akkrediterte foretakene i Norge. Rapporten skal sendes inn sammen med søknaden om brukstillatelse/ferdigattest. Dette er forhold som er utenfor ansvarsrettsystemet, og Plan- og bygningsetaten skal derfor ikke ha inn erklæring om ansvarsretter fra disse foretakene, jf. SAK10 § 4-3 (2) bokstav d.
- Gang-/sykkelveg i planområdet skal være opparbeidet i samsvar med regulering (S-4667) og byggeplan.

Vilkår for ferdigattest

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

- Bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten.
- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker.
- Gang- og turveiforbindelser (S-4667) skal være opparbeidet i samsvar med regulering

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201809928

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Håkon Aarskog Knutsen - saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling vest

Kopi til:
B3 LILLEAKER EIENDOM AS, Postboks 100 Lilleaker, 0216 OSLO

VEDLEGGSNR.: E-8/H-1.U1



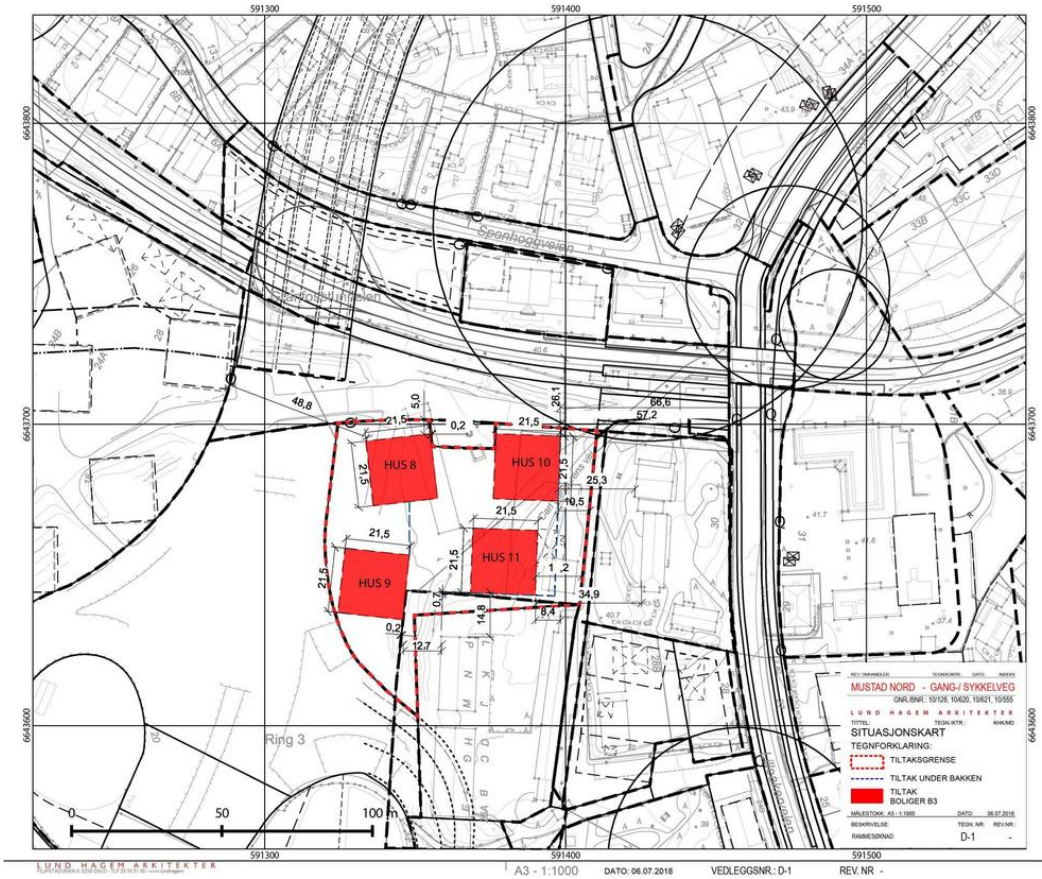
GENERELL OPPDATERING PLANER OG FASADER HHKMD 29.11.2018 A1

LUND HAGEM ARKITEKTER

A-H-11U1 - HUS 8/H - PLAN U1/ETASJE 1 A1 - 1 : 50 / A3 - 1 : 100

DATO: 06.07.2018

"SCHLÅGERGÅRDEN HAGE"
FELT B3 -



Plan- og bygningsetaten

N

Dato: 05.07.2018

Bruker: thl

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanse:
Reguleringsplan: Se reg.best.
Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: CARL LUNDGRENS VEI 5

Gnr/Bnr: 10/555

Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

PlottID/Best.nr: 71766 / 86361456

Deres ref.:

Kommentar:

Gjeldende kommunedelplaner:
KDP-17

Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
CARL LUNDGRENS VEI 11

Dato: 16.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514233
8593846

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 1242

Vi viser til bestilling av 20250616 for CARL LUNDGRENS VEI 11.

GNR. 10 BNR. 1242

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.12.2020.

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

5906.1 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 12 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

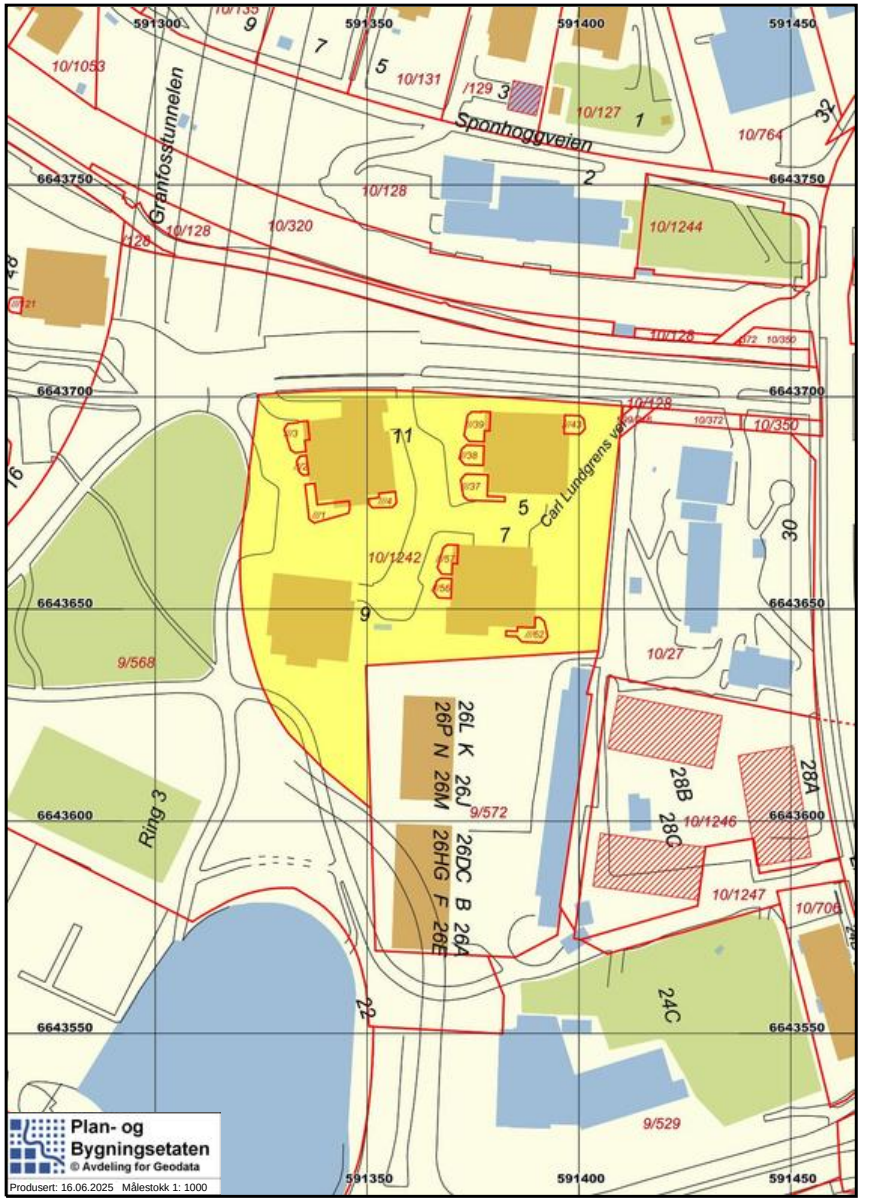
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4980

Detaljregulering for Lilleakerveien 26 m.fl. Bolig/naturområde

Vedtaksdato: 20.12.2017
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201409362
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 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

S-4980
Vedtaksdato: 20.12.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LILLEAKERVEIEN 26 M.FL. MUSTAD NORD - FELT B2 og B3, og G1B, ALTERNATIV 2, Gnr. 9 Bnr. 529 m.fl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. ONV-201409362-2, datert 27.09.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til: Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse - B2, B3

Grønnstruktur:
- Naturområde - G1B

Hensynssoner:
Andre sikringssoner – VEAS-tunnel - H190
Båndleggingsone - båndlegging etter lov om kulturminner - H730

§ 3 Bebyggelse og anlegg felt B2 og B3

Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal totalt ikke overstige BRA = 26.800 kvm.
Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m2 pr. parkeringsplass.
For boligbebyggelse skal parkeringskjeller med kjøreareal, boder og tekniske rom som har himling lavere enn 0,5 m under ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen ikke medregnes i tillatt BRA.

Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense / regulert høyde og med maksimale gesims-/mønehøyder som vist på plankartet. Parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse i felt B2 og B3 skal plasseres innenfor bestemmelsegrense som vist på plankartet.

For felt B2 skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 2,5 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten tillates kun oppført takoppbygg for heis og trappetårn med et bruksareal inntil 55 m2 (BRA).

Transparente sikkerhetsgjerder på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke med til gesimshøyden.

Utforming
Bebyggelse og anlegg skal sikres en utforming med høy arkitektonisk kvalitet.

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Alle boliger skal ha stille side. Det tillates ikke svalganger.
Uteområdene skal opparbeides parkmessig med bruk av vegetasjon, herunder trær.
Overvann skal håndteres som et synlig estetisk og pedagogisk element i uteanlegget, der det teknisk og sikkerhetsmessig ligger til rette for det.

Krav til uteoppholdsareal og leilighetsfordeling for boliger
Uteoppholdsarealet inkludert balkonger og terrasser skal være minimum 50 % av det totale bruksarealet for boliger i feltene B2 og B3. Det tillates ikke leiligheter under 40 m2. Maksimum 30 % av leilighetene i det enkelte felt skal være 40-50 m2, minimum 45 % av leilighetene skal være 50-80 m2 og minimum 25 % av leilighetene skal være 80 m2 eller større.

Bebyggelsen skal ha flate eller tilnærmet flate tak. Balkonger tillates ikke oppført utenfor byggegrenser.
Øverste etasje skal ha maks 80 % av underliggende etasjes BRA. For bebyggelsen nordøst i felt B3 skal toppetasjen være tilbaketrukket fra gesims mot øst for minimum 2/3 av fasadebredden nærmest Schlägergården, inklusive hjørnet mot sørøst.
Utomhusarealer skal opparbeides parkmessig. Beplantninger, terrengarbeider og oppføring av forstøtningsmurer skal være i samsvar med godkjent utomhusplan.
Utenfor byggegrenser tillates oppført trappe- og rampeforbindelser til garasjeanlegg samt anlegg for renovasjon og ventilasjon.
Bilparkeringsplasser skal i felt B2 og B3 etableres i garasjeanlegg under terreng/bebyggelse som vist med bestemmelsegrense på plankartet. Det tillates etablert 9 parkeringsplasser på terreng for feltene B2 og B3 innenfor felt SG1, tilgrensende felt med referanse til reguleringsplan S-4667.

Dokumentasjonskrav
Før rammetillatelse gis for bebyggelse innenfor 12 m fra kulverter i horisontal - og vertikalplan, skal teknisk prosjektering godkjennes av Statens vegvesen.
Før rammetillatelse gis for garasjekjeller i felt B3 skal teknisk prosjektering godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

§ 4 Avkjørsel
Planområdet, feltene B2 og B3, skal ha avkjørsler til tilgrensende felt SG1 som vist med piler på plankartet og med referanse til reguleringsplan S-4667.

§ 5 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning for det enkelte felt:
Bil: 0,4 - 0,9 p-plasser pr. 100 m2 BRA boligkompleks.
Sykkel: 3 plasser pr. 100 m2 BRA boligkompleks.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

§ 6 Utomhusplan / landskapsplan

6.1 Overordnet landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for felt B2 og B3, skal det innsendes overordnet landskapsplan i målestokk 1:500 som omfatter regulert grønnstruktur i hele planområdet, S-4667. Planen skal vise gammelt og nytt terreng, sammenheng med tilliggende felt, beplantning, gangforbindelser, leke- og rekreasjonsanlegg, støytiltak og overvannshåndtering, vannspeil. Landskapsplanen skal i tillegg redegjøre for naturrestaureringstiltak og vise erstatningslokaliteter for tapt kalktørrenglokalitet. Naturrestaureringsareal(er) skal lokaliseres og etableres i samråd med fagetat og det skal utarbeides oppfølgingsprogram i samråd med fagetat.
Overordnet landskapsplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

6.2 Utomhusplaner / detaljerte landskapsplaner
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for det enkelte felt for den ubebygde del av tomten.
Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak i felles / privat grønnstruktur skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200 for det enkelte felt. Se også § 8.2 vedrørende båndlagte områder.
Utomhusplanen / landskapsplanen skal være i samsvar med overordnet landskapsplan.
Utomhusplanen / landskapsplanen skal vise sammenheng med tilliggende felt, avkjørsler, parkeringsplasser, sykkelparkering, gangveier, turstier, lekeområder, renovasjonsanlegg, nettstasjon og/eller trafoanlegg, uteoppholdsareal med materialbruk, møblering, belysning, evt. bevaringsverdige trær, beplantning, snøopplag, forstøtningsmurer, trapper m.v. Planen skal også vise gammelt og nytt terreng samt håndtering av overvann og nødvendige støyreduserende tiltak.
Utomhusplanen skal i tillegg redegjøre for standplasser for oppstillingsplass for Brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy, brann-/stigebil samt redegjøre for tilgang for renovasjonsbiler til renovasjonsanlegg og returpunkter.
Utomhusplanen / landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Privat / felles grønnstruktur
Felt G1-B skal være felles for felt B2 og B3. Landskapsplan for feltet skal vise hvordan bevaringsverdige trær kan bevares og eventuelt suppleres eller erstattes med nyplantinger, og stille krav til dette. Særskilte naturkvaliteter skal sikres i bygge- og anleggsperioden.
Innenfor feltet, kan etableres oppstillingsplass for Brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy. Anlegget skal dimensjoneres for brannbil/stigebil. Ved ferdigstilt anlegg skal etableres nytt terreng og ny vegetasjon i samsvar med godkjent utomhusplan.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Andre sikringssoner
H190_1: Planer for tekniske anlegg under bakken som kan komme i konflikt med VEAS-tunnelen skal forelegges Vestfjorden Avløpsselskap, VEAS for godkjenning.

8.2 Båndleggingsone
For Arbeiderboligene (H730_1) er området rundt bygningene fredet etter kulturminneloven § 19. Innenfor sonen skal bygg og anlegg bevares. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak.
Eksisterende trær skal bevares. Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes under hensyntagen til tidligere anlegg, i samråd med fagetater. Søknad om rammetillatelse skal definere sikringstiltak i anleggsfasen som er nødvendig for å bevare vegetasjonen slik utomhusplanen forutsetter. Det tillates ikke terrengbearbeidelse eller inngrep i terrenget ut over godkjent utomhusplan/ landskapsplan og ordinært hagearbeid.

H730_1: For området gjelder Byantikvarens dispensasjonsvedtak av 3.2.2012 av (saksnr. 11/1612).
Alle tiltak må utføres i tråd med fredningsbestemmelsene. Tiltak som går utover vanlig vedlikehold, krever dispensasjon fra fredningen i medhold av kulturminneloven § 15a.

§ 9 Miljøkrav

9.1 Støy
Alle boliger skal ha en stille side og tilgang til uterealer med tilfredsstillende støyforhold. Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Støyfaglig utredning som viser hvordan støykravene ivaretas skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse.
Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

9.2 Overvannshåndtering
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak i planområdet tas i bruk. 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.

9.3 Anleggsfase
Søknad om rammetillatelse skal vise hvordan bevaringsverdig jordsmonn og vegetasjon skal ivaretas og sikres i anleggsfasen.

9.4 Tekniske anlegg og sikkerhet
Ved avbrudd eller ikke avsluttet utbyggingsprosjekt over lang tid skal veikulverter sikres.

9.5 Miljøoppfølgingsprogram

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanen § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til energibruk, utslipp og materialvalg. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt B2 og B3 skal
- Lilleakerveien innenfor planområdet, krysset Lilleakerveien og Sponhoggveien samt krysset Lilleakerveien og Mustads vei, være sikret opparbeidet i samsvar med regulering og byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B2 og B3 skal
- rampe/Mustads vei være opparbeidet i samsvar med regulering (S-4667) og byggeplan
- torg S3 samt gang- / sykkelveg i planområdet være opparbeidet i samsvar med regulering (S-4667) og byggeplan.
- felt S4 (S-4667) være opparbeidet i samsvar med regulering.
- felt GB1, G4, G5 og gang- og turveiforbindelser (S-4667) være opparbeidet i samsvar med regulering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt B2 skal
- felt G1B samt G1, G2 og G3 (S-4667) være ferdig opparbeidet i samsvar med landskapsplan.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.12.2017, sak 363.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.01.2018

Signy Volden
Signy Volden, bem

Oslo

S-4667

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Lilleakerveien 26 m.fl., Mustad Nord.

Vedtaksdato: 21.11.2012

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200701993

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200701993

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LILLEAKERVEIEN 26 m.fl., MUSTAD NORD, Gnr. 9 Bnr. 529 m.fl.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. OP2-200701993, datert 18.05.2010, revidert 18.05.2011 og 20.04.2012.

§ 2. Arealformål og hensynssoner

Området nivå 1 reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- Forretninger - N

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Veg - kjøreveg
- Veg - annen veggrunn - teknisk anlegg

Samferdselsanlegg kombinert med bebyggelse og anlegg
- Kjøreveg /parkeringsplasser / Forretninger /energianlegg - SB1

Området nivå 2 reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse - B1-B6
- Forretninger - N
- Barnehage - T
- Andre typer bebyggelse og anlegg - avløpsanlegg - AK
- Kombinert bebyggelse og anlegg - institusjon (kultur)/ kontor/ bevertning - K1, K2
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/kontor - B4a

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Veg
- Veg – kjøreveg, fortau, torg (S3), gang-/sykkelveg, gangveg, sykkelfelt
- Veg - annen veggrunn - grøntareal
- Bane - trasé for sporveg, holdeplass / plattform
- Kombinert samferdselsanlegg – veg / trasé for sporveg

Samferdselsanlegg kombinert med bebyggelse og anlegg
- Kjøreveg / parkeringsplasser / Forretninger / energianlegg - SB1

Samferdselsanlegg kombinert med grønnstruktur
- Kjøreveg / parkeringsplasser / gangveg / Park - SG1, SG4
- Kjøreveg / parkeringsplasser / Park - SG2, SG3

Grønnstruktur:
- Naturområde - G1, G2
- Park - G3
- Kombinert grønnstrukturformål – grønnstruktur / turvei - G4, G5

Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg
- Turvei / park / Lekeplass - GB1

Hensynssoner:

Andre sikringssoner – tunnelåpning - H190_1 - 2
Sone med angitte særlige hensyn - bevaring naturmiljø - H560_1
Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø - H570_1 - 4
Båndleggingsone - båndlegging etter lov om kulturminner - H730_1 – 2

§ 3. Bebyggelse og anlegg

3.1. Fellesbestemmelser

Utnyttelse

Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m^2 pr. parkeringsplass.
For boligbebyggelse skal parkeringskjeller med kjøreareal, boder og tekniske rom som har himling lavere enn 0,5m under ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen ikke medregnes i tillatt BRA.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense / regulert høyde og med maksimale gesims-/mønehøyder som vist på plankartet. Parkeringskjeller i felt B2, B3, B4 og B4a skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, kan bebyggelse plasseres i feltgrensen.
Transparente sikkerhetsgjerder på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke med til gesimshøyden.
For felt B1, B2 og B4 kan tillates heis- og trappetårn inntil 2,5 m over maks gesimshøyder.

Utforming
Bebyggelse og anlegg skal sikres en utforming med høy arkitektonisk kvalitet.
Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Alle boliger skal ha stille side.
Det tillates ikke svalganger.
Uteområdene skal opparbeides parkmessig med bruk av vegetasjon, herunder trær.
Overvann skal håndteres som et synlig estetisk og pedagogisk element i uteanlegget, der det teknisk og sikkerhetsmessig ligger til rette for det.

Krav til uteoppholdsareal og leilighetsfordeling for boliger
Uteoppholdsarealet inkludert balkonger og terrasser skal være minimum 50 % av det totale bruksarealet for boliger i feltene B2, B3, B4 og B4a. Det tillates ikke leiligheter under 40 m^2.
Maksimum 30% av leilighetene i det enkelte felt skal være 40-50 m^2, minimum 45% av leilighetene skal være 50-80 m^2 og minimum 25% av leilighetene skal være 80 m^2 eller større.

3.2. De enkelte felt

Felt B1, tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2000 m^2 + 36 m^2 parkering på terreng. Parkering skal i hovedsak etableres i garasjeanlegg under bebyggelse/terreng.
Bebyggelsen skal ha flate eller tilnærmet flate tak innenfor maks gesimshøyde kote 55,0. Bebyggelsen skal utformes med bygningsvolumer som avtrappes fra vest mot øst. Bebyggelsen skal oppdeles i flere volumer med minimum 8m avstand og maks gesimshøyder skal variere fra maks kote 53,0 til maks kote 55,0. Maks 30% av BYA kan oppføres med maks gesimshøyde kote 55,0, i vestre del av feltet.
Før rammetillatelse gis for bebyggelse innenfor 12 m fra kulverter i horisontal - og vertikalplan, skal teknisk prosjektering godkjennes av Statens vegvesen.

Felt B2 / B3
Tillatt bruksareal skal totalt ikke overstige BRA = 24.500 m^2.
Bebyggelsen skal ha flate eller tilnærmet flate tak. Balkonger tillates ikke oppført utenfor byggegrenser.
Øverste etasje skal ha maks 75 % av underliggende etasjes BRA. For bebyggelsen nordøst i felt B3 skal toppetasjen være tilbaketrukket fra gesims mot øst for minimum 2/3 av fasadebredden nærmest Schlägergården, inklusive hjørnet mot sørøst.
Utomhusarealer skal opparbeides parkmessig. Beplantninger, terrengarbeider og oppføring av forstøtningsmurer skal være i samsvar med godkjent utomhusplan.
Utenfor byggegrenser tillates oppført trappe- og rampeforbindelser til garasjeanlegg samt anlegg for renovasjon og ventilasjon.
I felt B3 tillates etablert parkeringsplasser i garasjekjeller etter parkeringsnorm for boliger i felt B6.
Bilparkeringsplasser skal i felt B2 og B3 etableres i garasjeanlegg under terreng/bebyggelse, men det tillates etablert 9 parkeringsplasser på terreng innenfor felt SG1 for feltene B2 og B3.
Før rammetillatelse gis for bebyggelse innenfor 12 m fra kulverter i horisontal - og vertikalplan, skal teknisk prosjektering godkjennes av Statens vegvesen.
Før rammetillatelse gis for garasjekjeller i felt B3 skal teknisk prosjektering godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

Felt B4/B4a, tillatt bruksareal skal totalt ikke overstige BRA = 2550 m^2 + 108 m^2 parkering på terreng.
Øverste etasje skal ha maks 75 % av underliggende etasjes BRA.
Det tillates i felt B4a inntil 250 m^2 forretning eller kontor i 1. etasje/underetasje. Eventuell forretnings- eller kontorvirksomhet skal orientere seg mot Lilleakerveien.

Felt B5, tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1280 m^2 + 108 m^2 parkering på terreng.

Felt B6, tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2440 m^2 + 180 m^2 parkering på terreng.

Felt N
Formål forretning skal i felt N (nivå 1 og 2) totalt ikke overstige tillatt bruksareal, BRA = 27 000 m^2, inkludert biloppstillingsplasser, utstillingsarealer, parkeringskjeller, kontor, verksted, lager, servicearealer og fellesarealer i tilknytning til forretningsvirksomheten.
Det tillates kun forretning for plasskrevende varer (bilforretninger). I tilknytning til forretningsbebyggelsen tillates innenfor maks BRA etablert driftsentral med maks BRA 400 m^2.
Forretningsbebyggelsen skal etableres slik at hovedfasadene orienterer seg mot samferdselsanlegg mot syd, øst og vest. Bebyggelsen skal ha flate eller tilnærmet flate tak utformet som grønne tak med sedum eller tilsvarende. For bygningsvolumet i øst tillates del av toppetasjen utformet med skrått grønt tak innenfor maks gesimshøyde kote 35,5 som vist på plankartet.
Nedkjøringsramper tillates etablert utenfor byggegrenser.
Det skal opparbeides grøntbelte med vegetasjon langs kjørerampe i forlengelse av Mustads vei til rv.150.

Felt T
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 850 m^2. Det tillates oppført barnehage med tilhørende anlegg.
Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for områdets beboere etter stengetid.
Eksisterende bygning "Skovgården" tillates demontert for gjenoppføring annet sted.
Det tillates oppført støyskjermer i tilknytning til barnehagen.

Felt K1, tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 680 m^2 + 108 m^2 parkering på terreng. Innenfor formål kultur kan også tillates håndverksvirksomhet.
Felt K2, tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 600 m^2.
Innenfor formål kultur kan også tillates håndverksvirksomhet.

Felt AK, i feltet tillates påslipps- / målekum for avløpsnett. Arealer som ikke benyttes til dette skal opparbeides i tilknytning til boligenes uteareal.

§ 4. Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.
Forretning i felt N skal ha avkjørsel via felt SG3 til av- og påkjøringsrampe til rv.150.
Driftsentral i felt N skal ha avkjørsel via felt SB1, S2 og CC-vest gnr. 9 bnr. 4.
Felt SB1 skal ha avkjørsel via S2 og CC-vest gnr. 9 bnr. 4, fra energianlegg og teknisk rom tillates avkjørsel via turvei A1, S2 og CC-vest gnr. 9 bnr. 4.
Påslipps- / målekum for avløpsnett (felt AK) skal ha kjøreatkomst og parkeringsplass for Vann- og avløpsetaten for vedlikehold og tilsyn via felt S4 og SG1.

§ 5. Parkering
Parkering for bil skal anordnes etter gjeldende parkeringsnorm "åpen by" norm for boligene og "tett by" norm for øvrige formål. Parkering for sykkel skal være i henhold til "tett by" norm.
Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

§ 6. Utomhusplan / landskapsplan

6.1. Overordnet landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for felt B2, B3, GB1, SG1 og SG2 skal det innsendes overordnet landskapsplan i målestokk 1:500 som omfatter regulert grønnstruktur i hele planområdet. Planen skal vise gammelt og nytt terreng, sammenheng med tilliggende felt, beplantning, gangforbindelser, leke- og rekreasjonsanlegg, støytiltak og overvannshåndtering, vannspeil.
Landskapsplanen skal i tillegg redegjøre for naturrestaureringstiltak og vise erstatningslokaliteter for tapt kalktørrenglokalitet. Naturrestaureringsareal(er) skal lokaliseres og etableres i samråd med fagetat og det skal utarbeides oppfølgingsprogram i samråd med fagetat.
Overordnet landskapsplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

6.2. Utomhusplaner / detaljerte landskapsplaner
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for det

enkelte felt for den ubebygde del av tomten.
Sammen med søknad om rammetillatelse i felles / privat grønnstruktur og felles/ private samferdselsanlegg skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200 for det enkelte felt.
Se også § 9.4 vedrørende båndlagte områder.
Utomhusplanen / landskapsplanen skal være i samsvar med overordnet landskapsplan.
Utomhusplanen / landskapsplanen skal vise sammenheng med tilliggende felt, avkjørsler, parkeringsplasser, sykkelparkering, gangveier, turstier, lekeområder, renovasjonsanlegg, uteoppholdsareal med materialbruk, møblering, belysning, evt. bevaringsverdige trær, beplantning, snøopplag, forstøtningsmurer, trapper m.v. Planen skal også vise gammelt og nytt terreng samt håndtering av overvann og nødvendige støyreduserende tiltak.
Utomhusplanen / landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt.

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt T- barnehage skal det innsendes landskapsplan for annen veggrunn - grøntareal ved barnehagen.
Sammen med søknad om rammetillatelse for forretning felt N, skal det innsendes landskapsplan som omfatter tilstøtende arealer til Arbeiderboligene; felt G4 og østre del av felt GB1. Planen skal vise nytt og gammelt terreng, beplantning og terrengtilpasning til Arbeiderboligene. I tillegg skal redegjøres for turveitrase, eventuell belysning, støyskjerming, sikringstiltak. Planen skal forelegges Byantikvaren.

Samtidig med søknad om rammetillatelse for forretning felt N, skal det innsendes landskapsplan / byggeplan for annen veggrunn ved Fåbro gård. Denne skal vise nytt og gammelt terreng, beplantning og terrengtilpasning til Fåbro gård. Planen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1. Fellesbestemmelser

Alle byggeplaner for kommunale samferdselsanlegg skal godkjennes av Bymiljøetaten.
Alle byggeplaner for statlige samferdselsanlegg skal godkjennes av Statens vegvesen.

7.2. Nivå 1

Rv. 150 med Mustadkrysset reguleres som kjøreveg og annen veggrunn i nivå 1. Veien er offentlig.
Det tillates kulverter over veien, jf. §11.
Felt SB1 skal være felles for felt N og Fåbro gård gnr. 9 bnr. 529. Det skal etableres 10 P-plasser for Fåbro gård. Det tillates energianlegg og teknisk rom for rv. 150.

7.3. Nivå 2: Offentlige samferdselsanlegg

Veg: Rampe rv. 150 /Mustads vei skal opparbeides med 2 kjørefelt og venstresvingsfelt ved atkomst til felt SG3. Areal som ikke benyttes til kjørebaner skal tilsås og beplantes.
Felt S3 Torg: Området skal fremstå parkmessig.
Gang- /sykkelvei fra Lilleakerveien langs Lilleakerbanen og til turvei A1 skal opparbeides med 3 m asfaltert bredde, sideareal skal tilsås og beplantes.
Annen veggrunn langs Lilleakerveiens østside skal opparbeides med trerekke.
Annen veggrunn langs kjøreramper til rv. 150 skal opparbeides parkmessig.

7.4. Nivå 2: Private / felles samferdselsanlegg

Felt SG1 skal være felles for felt B2 og B3. Området skal være åpent for allmenn bruk. Det tillates etablert 9 parkeringsplasser for boligene og 2 for felt K2. Området skal opparbeides parkmessig. Det skal opparbeides gangforbindelse gjennom feltet til felt B2 og felt GB1 fra regulert gangvei ved Lilleakerveien.
Felt SG2 og SG3 skal være privat for felt N. Det tillates etablert inntil 40 parkeringsplasser for felt N. Arealer som ikke benyttes til kjøring og parkering skal opparbeides parkmessig. Parkeringsplasser skal oppdeles og omkranses med grønne rabatter. Det skal opparbeides grøntbelte langs offentlig vei. Det skal etableres gangforbindelse fra forretninger til felt GB1.
Felt SG4 skal være felles for felt B6 og T. Området skal være åpent for allmenn bruk. I feltet skal det opparbeides 10 parkeringsplasser for felt T.
Felt S1 skal være felles for felt B4, B4a, B5, B6 og T. Området skal være åpent for allmenn bruk.
Felt S2 samt gangveg langs feltet skal være felles for driftsentral i felt N og Fåbro gård. Området skal være åpent for allmenn bruk.
Gangveg fra Lilleakerveien til felt SG1 og til felt SG4 skal være felles for felt B2, B3, B4, B4a og B6, fra

Lilleakerveien til felt SG1 skal gangveien være åpen for allmenn bruk. Nødvendig kjøring tillates på gangveien.
Felt S4 skal være felles for felt B2, B3 og K2. Området skal være åpent for allmenn bruk. Innenfor bestemmelsesgrense tillates etablert 4 parkeringsplasser for felt K2.
Felt S5 skal være felles for Lilleakerveien 31 og 31B, gnr. 10 bnr. 784 og 23. Avkjørsel skal opparbeides i 5 m bredde innenfor feltet.
Felt SB1 skal være felles for felt N og Fåbro gård. Det tillates energianlegg og teknisk rom for rv. 150.
Annen veggrunn mellom felt SB1 og turvei A1 skal være felles for felt N og Fåbro gård. I arealet skal eksisterende trerekke bevares eller erstattes av nye trær. Det tillates kjøreatkomst fra turvei A1 til energianlegg og teknisk rom i SB1.
Annen veggrunn mellom rampe rv. 150 og Fåbro gård skal være privat. Det skal etableres nytt terreng og beplantning som hensyntar Fåbro gård.
Annen veggrunn mellom rampe rv. 150 og felt S2 skal være felles for driftsentral i felt N og Fåbro gård. Området skal beplantes.
Annen veggrunn ved barnehage skal være privat. Området skal tilsås og beplantes med flersjiktet beplantning. Det tillates etablert gangsti til barnehagen fra fortau i Mustads vei. Det tillates oppført støyskjerm.
Annen veggrunn langs felt S4 skal være felles for felt B2, B3 og K2. Arealene skal opparbeides parkmessig. På arealet nord for S4 skal plantes trerekke.

§ 8. Grønnstruktur

8.1. Privat / felles grønnstruktur

Felt G1 skal være felles for felt B2 og B3. Landskapsplan for feltet skal vise hvordan bevaringsverdige trær kan bevares og suppleres med nyplantinger, og stille krav til dette. Særskilte naturkvaliteter skal sikres i bygge- og anleggsperioden.
Felt G2 skal være felles for felt B2 og B3. Feltet skal være åpent for allmenn bruk. Det tillates etablert støyskjerm og sikringsgjerder mot veianlegget.
Felt G3 skal være privat og inngå som parkanlegg i tilknytning til Fåbro gård. Feltet skal være allment tilgjengelig, men utsatte deler av feltet kan beskyttes i vekstsesongen.
Felt G4 skal være felles for felt B6 og T. Feltet skal inngå som del av grønnstrukturen for området og være åpent for allmenn bruk. Det skal etableres turvei gjennom feltet fra felt SG4 til felt GB1. Det tillates oppført støyskjerm og sikringstiltak ved tunnelmunning.
Felt G5 skal være privat. Feltet skal inngå som del av grønnstrukturen for området og være åpent for allmenn bruk. Det skal etableres turvei gjennom feltet fra turvei A1 til felt GB1.
Felt GB1 skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet og senere utskilte parseller av disse. Området skal være åpent for allmenn bruk og det skal etableres gangforbindelser, ballplass/ skøytebane, leke- og rekreasjonsarealer. Gjennom feltet skal opparbeides gangforbindelser til felt SG1, SG2, G4 og G5. Det skal etableres beplantning med stedegen vegetasjon. Det tillates oppført støyskjerm og sikringstiltak ved kulvertmunning.

§ 9. Hensynssoner

9.1. Andre sikringssoner

H190_1 og H190_2: Det skal etableres sikringstiltak i sonen. Tiltak i sonen skal forelegges Statens vegvesen til uttalelse før igangsettingstillatelse gis.

9.2. Bevaring naturmiljø

H560_1: Eksisterende større trær skal bevares. Ved etablering og drifting av veianlegg skal eksisterende vegetasjon gis særlig beskyttelse.

9.3. Bevaring kulturmiljø

H570_1: Innenfor sonen skal bygg og anlegg bevares. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak.
Bygningene tillates bare ombygd / påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig dokumentert utseende. Ved restaurering og reparasjon av bygningene skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng og inngrep som medfører utskifting av materialer skal på forhånd forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Eksisterende trær skal bevares. Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes under hensyntagen til tidligere anlegg, i samråd med fagetater. Søknad om rammetillatelse skal definere sikringstiltak i anleggsfasen som er nødvendig for å bevare vegetasjonen slik utomhusplanen forutsetter.

H570_2: Eksisterende trær skal bevares. Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes under hensyntagen til tidligere anlegg, i samråd med fagetater. Søknad om rammetillatelse skal definere sikringstiltak i anleggsfasen som er nødvendig for å bevare vegetasjonen slik utomhusplanen forutsetter.
H570_3: Innenfor sonen kan videreutvikles frukthage. Det tillates ikke inngrep i terrenget utover ordinært hagearbeid. Grøfting, etablering av vanningsanlegg og lignende som forutsetter maskinelt inngrep tillates ikke. Sonen skal være allment tilgjengelig, men utsatte deler av sonen kan beskyttes i vekstsesongen.
H570_4: Det tillates ikke inngrep i terrenget utover ordinært vedlikehold og skjøtsel.

9.4. Båndleggingsone
For Arbeiderboligene (H730_1) og Schlägergården (H730_2) er bygningene fredet etter kulturminneloven §15 og området rundt bygningene er fredet etter kulturminneloven §19.

H730_1-2: Innenfor sonene skal bygg og anlegg bevares. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak. Bygningene tillates bare ombygd / påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig dokumentert utseende. Ved restaurering og reparasjon av bygningene skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng, og inngrep som medfører utskifting av materialer skal på forhånd forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Eksisterende trær skal bevares. Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes under hensyntagen til tidligere anlegg, i samråd med fagetater. Søknad om rammetillatelse skal definere sikringstiltak i anleggsfasen som er nødvendig for å bevare vegetasjonen slik utomhusplanen forutsetter. Det tillates ikke terrengbearbeidelse eller inngrep i terrenget ut over godkjent utomhusplan / landskapsplan og ordinært hagearbeid.

H730_1: For området gjelder Byantikvarens dispensasjonsvedtak av 3.2.2012 av (saksnr. 11/1612) for nybygg i felt N (bilhus), traseer for gang-/sykkelveier og parkeringsplasser på tunet, tiltak 2-6 som beskrevet i vedtaket. Målsatte tegninger av felt N østre forretningsbygg med fasadebeskrivelse skal forelegges Byantikvaren før rammetillatelse gis. For felt N østre område skal detaljert utomhusplan / landskapsplan forelegges Byantikvaren før rammetillatelse gis.
Alle tiltak utover dette må utføres i tråd med fredningsbestemmelsene. Tiltak som går utover vanlig vedlikehold, krever dispensasjon fra fredningen i medhold av kulturminneloven §15a.

H730_2: For området gjelder Byantikvarens dispensasjonsvedtak av 7.2.2012 (saksnr. 12/184) for forslag til traseer for gangveier, kjøreareal og parkeringsplasser, tiltak benevnt 1, 2, 4 og 5 som beskrevet i vedtaket. For felt K2 skal detaljert utomhusplan forelegges Byantikvaren før rammetillatelse gis.
Alle tiltak utover dette må utføres i tråd med fredningsbestemmelsene. Tiltak som går utover vanlig vedlikehold, krever dispensasjon fra fredningen i medhold av kulturminneloven § 15a.

§ 10. Miljøkrav

10.1. Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.
Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy må støyreduserende tiltak iverksettes. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen som følger søknad om rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

10.2. Overvannshåndtering
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.

10.3. Anleggsfasen
Søknad om rammetillatelse skal vise hvordan bevaringsverdig jordsmonn og vegetasjon skal ivaretas og sikres i anleggsfasen.

10.4. Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven

kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

10.5. Tekniske anlegg og sikkerhet
Planer for tekniske anlegg under bakken som kan komme i konflikt med VEAS-tunnelen skal forelegges Vestfjorden Avløpsselskap, VEAS for godkjenning.
Ved avbrudd eller ikke avsluttet utbyggingsprosjekt over lang tid skal veikulverter sikres.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser

11.1. For veistrekning omfattet av Ring 3/ rv. 150 gjelder:
For forretningsbebyggelse og tilhørende anlegg i feltene N og SG3, samt regulert åpen strekning av rampe til rv. 150 kan utbygging tillates og brukstillatelse gis uten krav til sikkerhetsgodkjenning av Granfosstunnelen fra Statens vegvesen.
Før rammetillatelse gis for feltene N og SG3 samt rampe, skal byggeplaner og teknisk prosjektering være godkjent av Statens vegvesen.

Det tillates etappevis utbygging av kulvertanlegg.
Før rammetillatelse for kulverter gis skal alle byggeplaner være godkjent av Statens vegvesen.

Før igangsettingstillatelse gis for kulverter, tiltak i tilknytting til bygging av lokk (reetablert terreng) samt boligbebyggelse, skal hele tunnelstrekningen fra Lysaker til Ullern være sikkerhetsgodkjent av Statens vegvesen.

11.2. Øvrige rekkefølgebestemmelser
Før det gis midlertidig brukstillatelse for forretning i felt N, skal
– åpen strekning av rampe i forlengelse av Mustads vei være opparbeidet i samsvar med regulering og byggeplan.
– annen veggrunn ved Fåbro gård være opparbeidet i samsvar med regulering.
– tilstøtende arealer til Arbeiderboligene; felt G4 og østre del av felt GB1 være opparbeidet i samsvar med regulering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger og barnehage skal
- grønnstruktur felt GB1, G4 og G5 være opparbeidet i samsvar med regulering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B2 og B3 skal
- rampe/Mustads vei samt krysset Lilleakerveien og Mustads vei være opparbeidet i samsvar med regulering og byggeplan.
- Lilleakerveien innenfor planområdet, samt krysset Lilleakerveien og Sponhoggveien, være opparbeidet i samsvar med regulering og byggeplan.
- østgående holdeplass / plattform for Lilleakerbanen være opparbeidet vest for Lilleakerveien.
- torg S3 samt gang- / sykkelveg i planområdet være opparbeidet i samsvar med regulering og byggeplan.
- felt S4 være opparbeidet i samsvar med regulering.
- felt GB1, G4, G5 og gang- og turveiforbindelser være opparbeidet i samsvar med regulering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt B2 skal
- felt G1, G2 og G3 være ferdig opparbeidet i samsvar med landskapsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger i felt B1 skal
- Sponhoggveien være opparbeidet fra Lilleakerveien til og langs felt B1 i samsvar med regulering og byggeplan.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

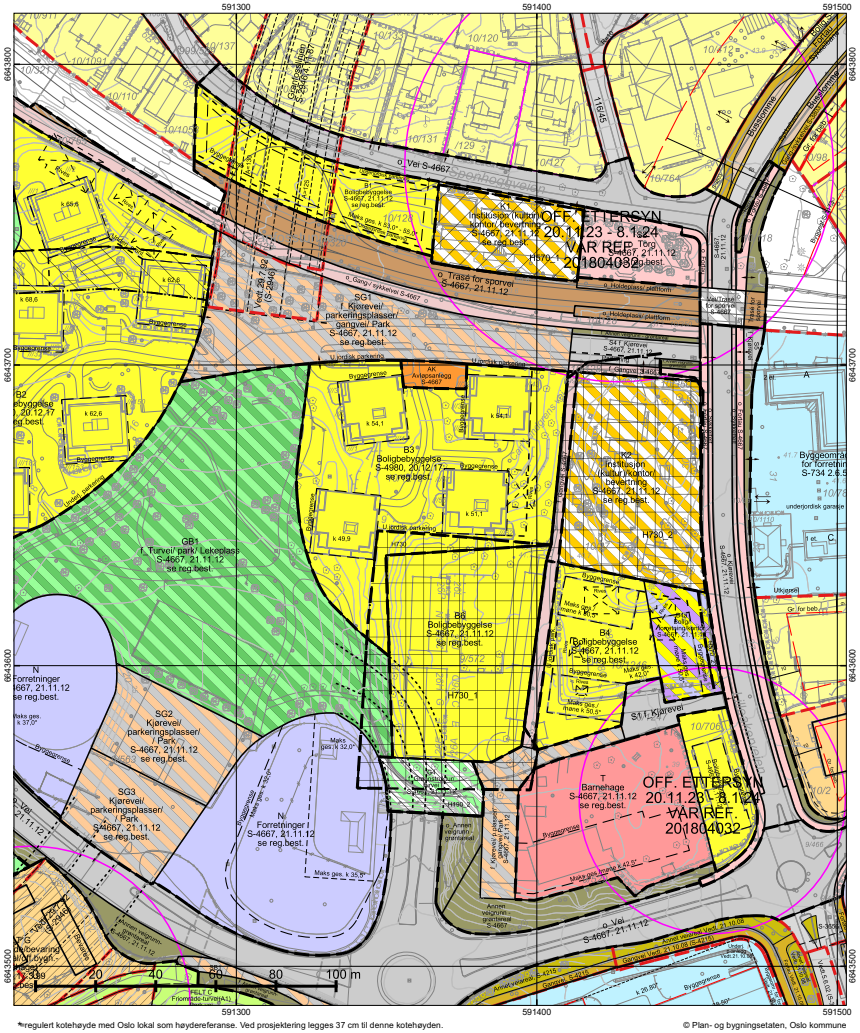
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144639/ 86514233
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: CARL LUNDGRENS VEI 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/1242

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: 16.06.2025
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-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144639/ 86514233
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: CARL LUNDGRENS VEI 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/1242

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)

- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1150 - Forretninger
- 1161 - Barnehage
- 1542 - Avløpsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/plattform
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
- 3020 - Naturområde
- 3050 - Park
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

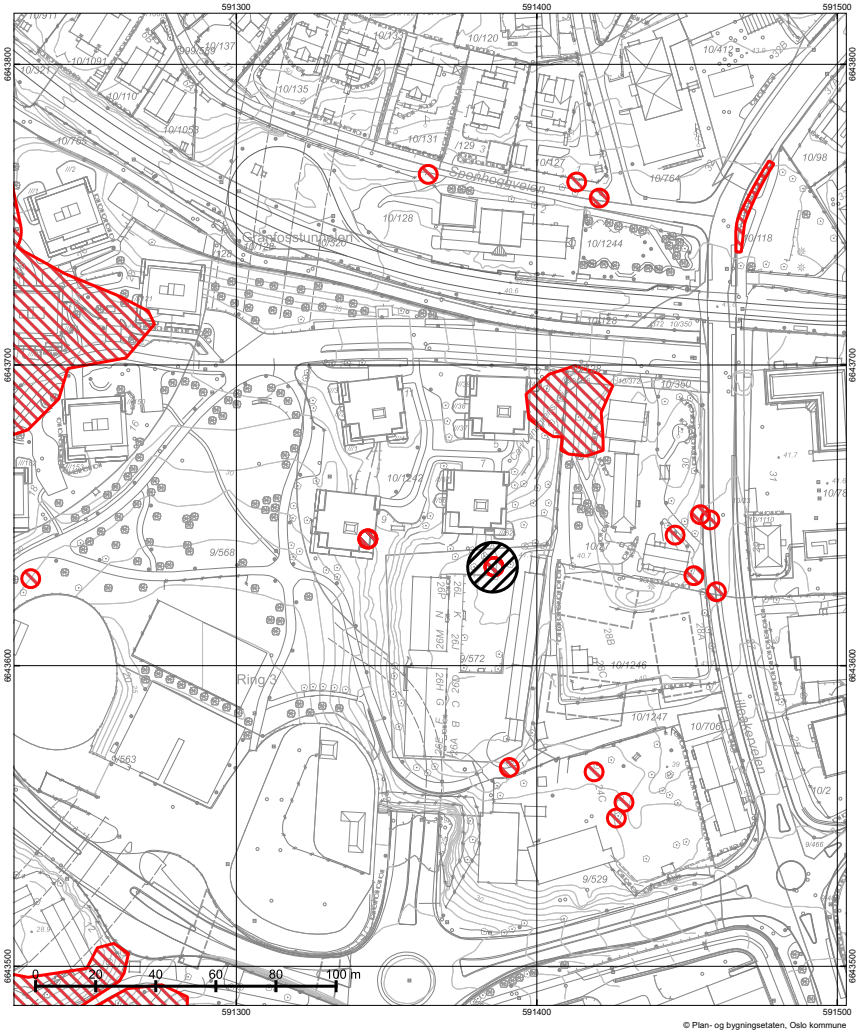
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Tunnel
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144639/ 86514233
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: CARL LUNDGRENS VEI 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/1242

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: 16.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144639/86514233
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

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: 22-0116/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Carl Lundgrens vei 11 0283 OSLO

Betegnelse: Gnr 10, bnr 1242, snr 2 (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