NORDVIK

Lillogata 16

3 soverom | 84 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lillogata 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Kontaktinfo
16	Om boligen
26	Vedlegg
45	Nabolagsprofil
47	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
204	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
207	Forbrukerinformasjon om budgivning
208	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne 4-roms hjørneleilighet med solrik 20 kvm balkong i 5.etasje. Garasjeplass m/lader. Heis. Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**11 990 000,-**
Omkostninger	**300 840,-**
Totalpris	**12 290 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 711,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

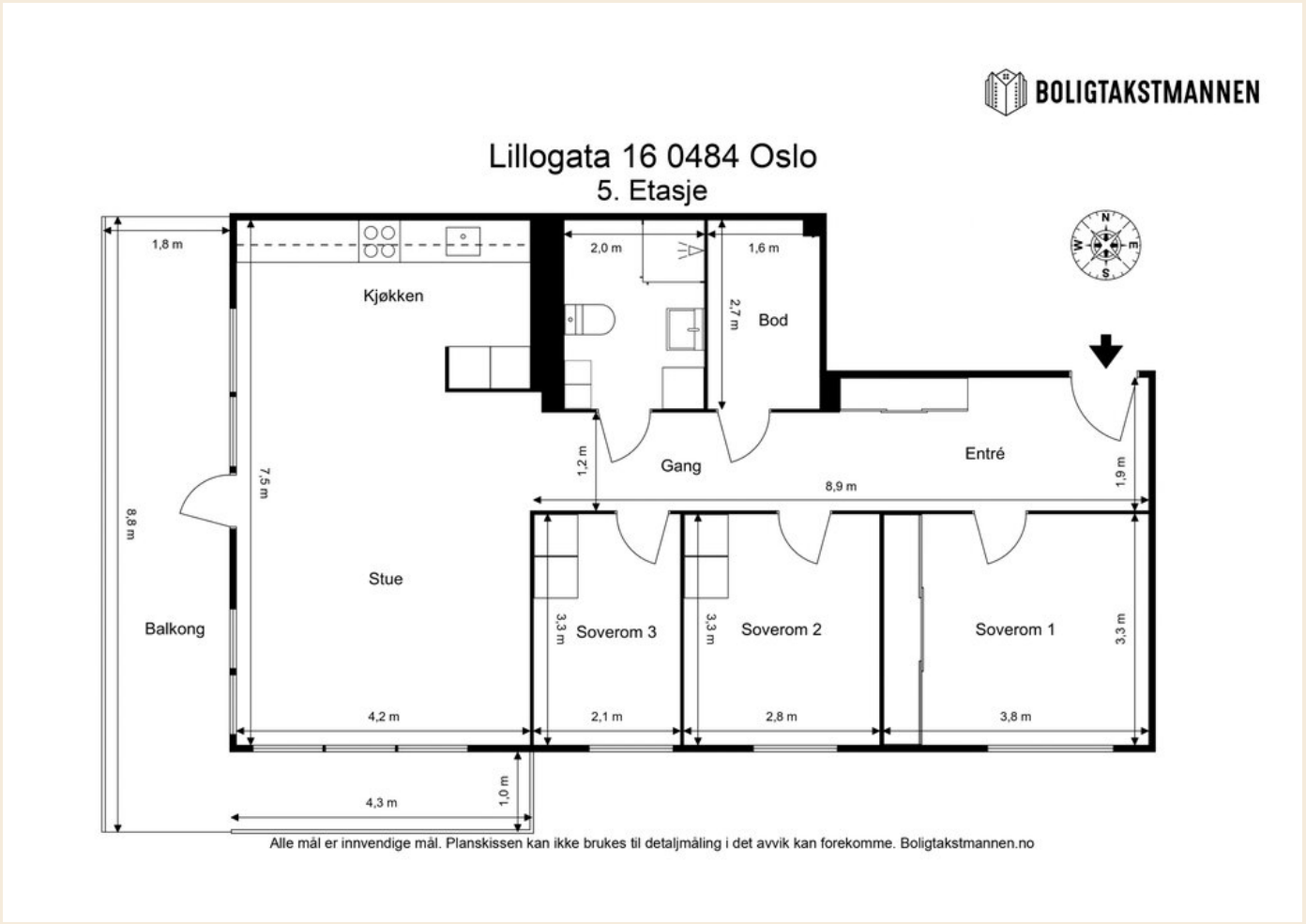
Velkommen til Lillogata 16! Dette er en moderne 4-roms hjørneleilighet i 5. etasje, beliggende i Nydalen langs elvebredden ved Akerselva, med kort vei til dagligvarebutikker, treningssenter, restauranter og kaffesteder. Det er kort gangavstand til Nydalen T-bane og gode bussforbindelser. Nyt fine turmuligheter langs Akerselva, i et rolig og barnevennlig nabolag uten gjennomgangstrafikk.

Kvaliteter:
Hjørneleilighet
"alt" inkludert i felleskostnader
Innvendig bod
5.etasje med god utsikt
Romslig balkong på ca. 20 kvm, overbygd med markiser, strøm og utelys
Praktisk sportsbod på ca. 2,3 kvm i kjeller
Egen garasjeplass med el-billader
Ingen fellesgjeld
Attraktiv beliggenhet langs Akerselva i Nydalen

Velkommen til visning!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 2 kvm
















Apple Pie
Crust
350 grams all-purpose flour
1 teaspoon salt
30 grams white sugar
225 grams unsalted butter
(chilled and cut to pieces)
60 – 120 ml ice water
220 degrees C for 45 to 55 min.
Baked with love







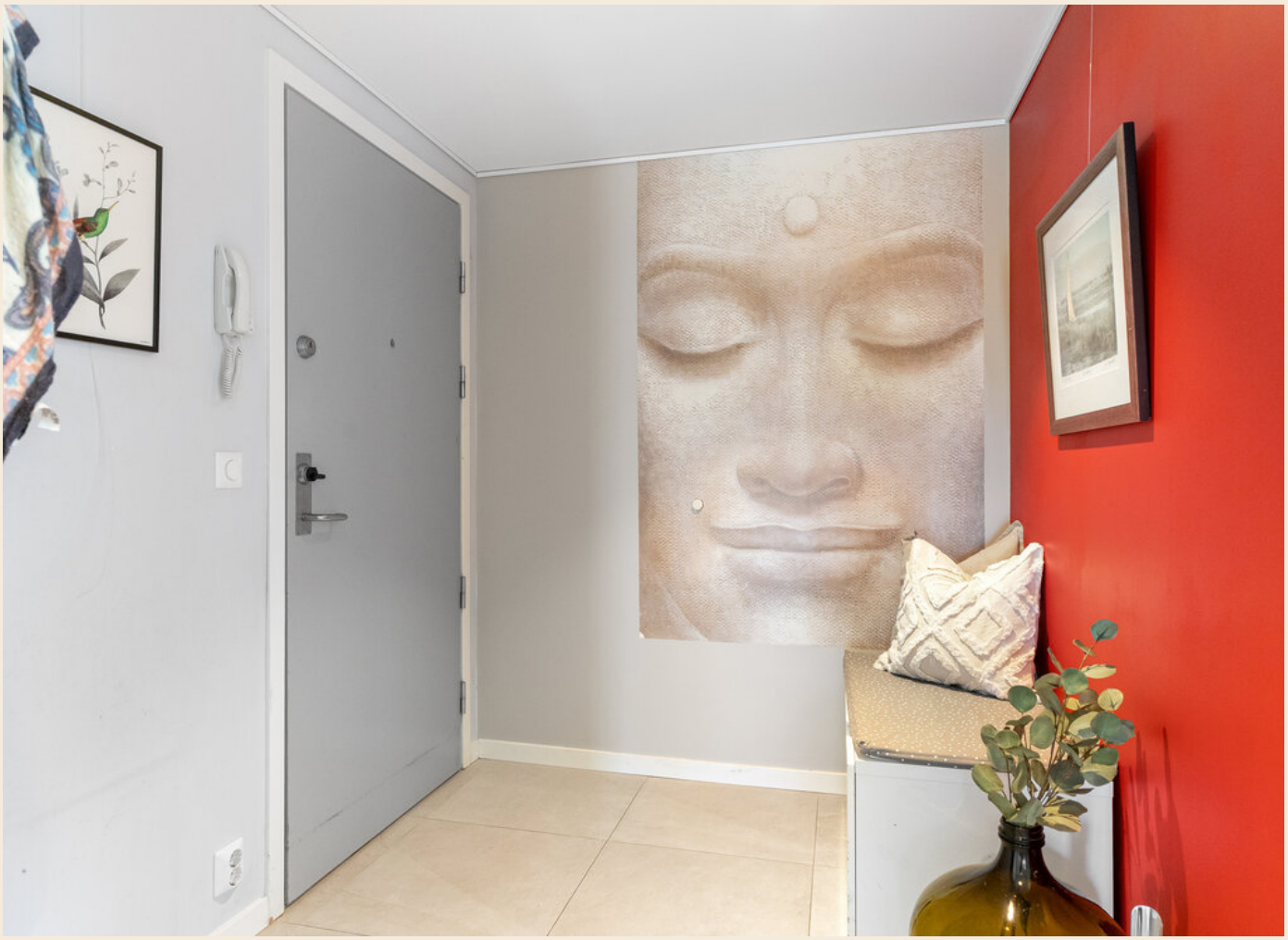










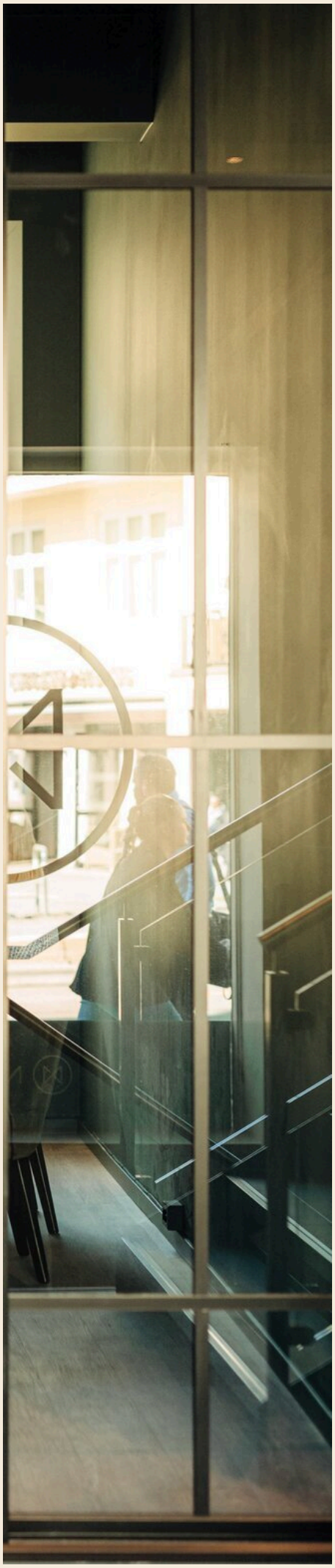


Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0365/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lillogata 16, 0484 OSLO
Gnr 223, bnr 22, snr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Anita Kristiansen Coutts
Rodney James Coutts

Kjøpesum og omkostninger
11 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
299 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
300 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
313 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 290 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 303 840,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entre, gang, bad/vaskerom, bod, kjøkken, stue og 3 soverom.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 20 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

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

Innhold
Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og tre soverom. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. I tillegg disponerer leiligheten tilhørende bod i kjelleren og egen garasjeplass med el-billader.

ENTRÉ
Velkommen inn! Entréen gir et godt førsteinntrykk med plass til garderobeløsning for oppbevaring av yttertøy og sko.

STUE MED UTGANG TIL BALKONG
Stuen fremstår som lys og innbydende, med nytt laminatgulv og en åpen, arealeffektiv planløsning som gir gode muligheter for møblering, her er det plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord.

Fra stuen er det utgang til en overbygd, sydvestvendt hjørnebalkong på ca. 20 kvm, med fliser på gulvet, rekkverk i aluminium og herdet glass, samt installert utelys, strøm og motorstyrte markiser. Balkongen blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet gjennom store deler av året.

KJØKKEN

Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter og benkeplate i tre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Enkelte fronter ble skiftet i 2026. Kjøkkenet har balansert ventilasjon med avtrekk.

SOVEROM 1
Hovedsoverommet er utvidet ved at en del av opprinnelig soverom 2 er tatt inn, og har en praktisk skyvedørsgarderobe. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement.

SOVEROM 2
Leilighetens andre soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet er innredet med en praktisk køyeseng som kan justeres etter behov, noe som gjør rommet ekstra fleksibelt og gir mulighet for flere bruksområder samtidig.

SOVEROM 3
Leilighetens tredje soverom er perfekt som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom. Dette rommet er også innredet med en praktisk køyeseng som kan justeres etter behov, noe som gjør rommet ekstra fleksibelt og gir mulighet for flere bruksområder samtidig.

BAD/VASKEROM
Flislagt baderom med gulv og vegger i flis, utstyrt med dusjsone, servant, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett med innebygd sisterne. Det ble installert ny baderomsinnredning i 2025. Badet har varmekabler i gulv, nedsenket himling med downlights og mekanisk avtrekksventilasjon.

OPPBEVARING
Leiligheten har en innvendig bod samt en tilhørende sportsbod i kjelleren på ca. 2,3 kvm, som gir gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg følger egen garasjeplass med el-billader i sameiets garasjeanlegg.

ØVRIG INFORMASJON
Entrédør: Lyd- og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås.
Vinduer: Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass, rammer og karmer av tre.
Innerdører: Profilerte, malte dørblader.
Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Vann og avløp: Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast. Innvendige avløpsrør er av plast.
Elektrisk anlegg: Elektrisk installasjon fra byggeåret 2012.
Oppvarming: Leiligheten er tilknyttet sameiets fjernvarmeanlegg med vannbåren varme via radiatorer.
Varmtvann er felles for bygget og underlagt sameiets ansvar.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > Bad/vaskerom > Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom > Bad/vaskerom > Dokumentasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
-Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverk på balkong er målt til ca. 114 cm, noe som er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm for balkonger som er over 10 meter fra bakkenivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Parkering
Leiligheten disponerer egen biloppstillingsplass med el-billader, merket nr. 210, i sameiets felles garasjeanlegg i kjelleren.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2018: Det ble lagt fliser på balkongen
2023: Nytt laminatgulv i alle rom (unntatt soverom 1, som fikk nytt gulv i 2026)
2025: Ny baderomsinnredning montert
2026: Enkelte kjøkkenfronter ble skiftet

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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.
Ja
Beskriv: Skjeggkre i sameiet, behandlet av Nokas 2021/22 og ikke hatt problemer etter dette

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ny bygg 2012

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Leilighet beliggende i byggets 5. etasje. Adkomst med callinganlegg via felles trappegang eller heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur,
bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør. Balkongdøren og
vinduer med karmer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme (radiator, tilknyttet sameiets fjernvarmeanlegg

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. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 711,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 710,57,-
Herav:
Akonto varme 1 143,00
Felleskostnader 4 981,57
TV/Bredbånd 586,00

Fremtidig endring: Avregning energi 2025 -1 051,48 fra 01.08.2026

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt
Kr 1 855,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd leveres av Telenor og er inkludert i de månedlige felleskostnadene, kr 586,- pr. måned.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Idun Nord, orgnr. 998800935

Om sameiet
Sameiet Idun Nord ligger i Oslo kommune, og har org.nr 998 800 935.
Sameiet består av 102 seksjoner, hvor seksjon 102 er garasjeseksjonen, og har følgende adresser Lillogata 14, 16 og 18.

Drift- og serviceavtaler:
· Vaktmester Andersen AS: Vaktmester, rengjøring, grøntarealer og snøbrøyting
· Kone AS: Heis
· Holst Service & Montering AS: Ventilasjon
· Telenor Norge AS: TV/Bredbånd
· Ing F Wickstrøm AS: Elektriske arbeider
· ISTA Norge AS: Målere for forbruksavregning varme og varmtvann
· Access Låsspesialisten AS: Lås, nøkler og automatiske døråpnere
· Vaktmesterkompaniet: Snøbrøyting utenfor garasjen (felles med Idun Syd)
· Parqio AS: Garasjeåpner
· Nettec AS: Internettdekning garasje
· Flexibility: Lading av elbiler
· Securitas: Kameraovervåkning

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Eierskifte skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en eier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 334,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 235 938,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig uforutsette kostnader til vedlikehold.

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr 263 885,-.

Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad en gang i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt med mindre det er til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Dyr skal være merket med eiers telefonnummer. Det er ikke tillatt å lufte hundene på sameiets fellesareal.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 2662098

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 043 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

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

Leiligheten har en fin og rolig beliggenhet i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Området rundt Lillo Gård har vært gjennom større utbyggelser de siste årene. Resultatet av dette er et meget attraktivt nabolag. Per dags dato er det svært lite, om noe, byggevirksomhet i området.
"Elvebredden" er også et barnevennlig område med flere parkanlegg, og først og fremst Akerselva Miljøpark som strekker seg fra sentrum og helt inn i Maridalen. Her befinner du deg midt, mellom Oslo sentrum og marka, med gangavstand til det meste av forretnings- og servicetilbud i Storo, Nydalen, Sandaker, Torshov og Sagene.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.11.2014.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Bolig m tilhørende anlegg S-4488 . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Plansaker/byggesaker i området:
Saksnr
202523423
Saken gjelder
Detaljregulering - Sandakerveien 78 (endring av S-5154)
Sakstype
Detaljregulering
Sandakerveien 76 A - montering av basestasjon med antenner

Saksnummer

202607708
Siste bevegelse
Siste dok. 01.07.2026
Sandakerveien 72 B - hyblifisering

Saksnummer
202505962
Siste beveelse
Siste dok. 29.07.2026

Saksnr
202212601
Saken gjelder
Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Sakstype
Detaljregulering

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

301/223/22/46:
25.03.2010 - Dokumentnr: 223784 - Erklæring/avtale
Allmennheten skal ha fri gjennomgang.
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2011 - Dokumentnr: 857173 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2011 - Dokumentnr: 1074326 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2011 - Dokumentnr: 1074326 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder ledninger, kummer ol. lagt av Oslo Lysverker
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2011 - Dokumentnr: 1074326 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Gjelder ledninger, kummer ol. lagt av Oslo Lysverker
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2012 - Dokumentnr: 148929 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 820/79870

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk (gratis privatvisninger) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Interiørveiledning kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 181 000,- 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 16. august 2026

Ansvarlig megler
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Megler 2
Jonas Frydenlund, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90121481

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Lillogata 16
0484 OSLO

Arealer

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2012
BRA:	86 m^2
BRA-i:	84 m^2



Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**84**	**84** Romfordeling: Entre, gang, bad/vaskerom, bod, kjøkken, stue og 3 soverom.	**0**	**0**	**20**
Kjeller	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**86**	**84**	**2**	**0**	**20**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjellerbod markert med "46-H0501", på ca. 2,3m2. Vestvendt overbygd balkong på totalt ca. 20 m2 med tilgang fra stuen. Innendørs sykkelbod - inngang ved hovedinngangen - samt utendørs sykkelstativ. Egen biloppstillingsplass med el-billader, merket med nr. 210 i felles garasjeanlegg i kjelleren ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Flere gjesteparkeringsplasser i garasjen. Felles tomteareal på ca. 4.334 m2. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/



Boligtakstmannen.no v/Linima AS, v/
Johannes Barbantonis
14.08.26

Lillogata 16
0484 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2012
BRA:	86 m^2
BRA-i:	84 m^2
Rapportdato:	14.8.2026 (Gyldig til 14.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	2	0	2

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom: Bad/vaskerom. - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder	Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Soverom1 ble utvidet ved å ta en del av soverom2, og det ble satt opp en skyvedørsgarderobe. Tiltakene er ikke søknadspliktige tiltak.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong ble målt til ca. 114 cm, noe som er lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav (120 cm for balkonger som er over 10 meter fra bakkenivå). Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.6.2026	**14.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anita Kristiansen Coutts**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Rodney James Coutts**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Lillogata 16, 0484 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**223**	Bruksnr:	**22**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**46**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0501**		
Byggeår:	**2012**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet beliggende i byggets 5. etasje. Adkomst med callinganlegg via felles trappegang eller heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Det ble lagt fliser på balkongen.	Nei
2023	Nytt laminatgulv i alle rom (unntatt soverom1 som ble lagt i 2026).	Nei

2025	Det ble montert ny baderomsinnredning.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**84**	**84** Romfordeling: Entre, gang, bad/vaskerom, bod, kjøkken, stue og 3 soverom.	**0**	**0**	**20**
Kjeller	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**86**	**84**	**2**	**0**	**20**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjellerbod markert med "46-H0501", på ca. 2,3m2. Vestvendt overbygd balkong på totalt ca. 20 m2 med tilgang fra stuen. Innendørs sykkelbod - inngang ved hovedinngangen - samt utendørs sykkelstativ. Egen biloppstillingsplass med el-billader, merket med nr. 210 i felles garasjeanlegg i kjelleren ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Flere gjesteparkeringsplasser i garasjen. Felles tomteareal på ca. 4.334 m2. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**

Det er etablert en syd-vestvendt hjørnebalkong med tilgang fra stuen. Balkongen er på totalt ca. 20 m2. Den er overbygd og det er installert utelys, strøm og motorstyrte markiser. Gulvet er dekket med fliser, rekkverk er i aluminium og herdet glass.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Gulvet ble ifølge eier flislagt i 2019.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har en syd-vestvendt hjørnebalkong på ca. 20 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er overbygd og utstyrt med utelys, strøm og motorstyrte markiser. Gulvet er flislagt, mens rekkverket er utført i aluminium med herdet glass. Ifølge eier ble gulvet flislagt i 2019. Det ble ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt ved befaringen.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**
Vinduer og balkongdør har rammer og karmer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår. Inngangsdøren er lyd- og brannisolert med sikkerhetslås, og innvendige dører har profilerte malte dørblader. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er innenfor forventet levetid.	

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**
Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling
Måleresultat: Skjevhetsmålinger er gjennomført i 3 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet: Stue – ca. 6 mm Gang - ca. 12 mm Soverom 1 – ca. 4 mm

Oppsummering	TG-1
Etasjeskillene er utført som betongdekker. Det ble foretatt skjevhetsmålinger i tre rom, som viste høydeforskjeller på henholdsvis ca. 6 mm i stue, ca. 12 mm i gang og ca. 4 mm i soverom 1. Målingene påviste ingen nevneverdige avvik, og gulvene fremstår innenfor akseptable toleranser for byggeåret.	

6.5 Kjøkken TG-1

Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Innredningen består av både under- og overskap. Benkeplaten er i limtre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Enkelte fronter ble skiftet i 2026.	

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter bestående av både under- og overskap, benkeplate i limtre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, og enkelte fronter ble skiftet i 2026. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller tilkoblede hvitevarer. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp som stopper vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje. Dekselet til bryteren til avtrekksvifte er knekt uten at dette påvirker funksjon, men anbefales skiftet ut.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Det er balansert ventilasjon i boligen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Oppsummering avtrekk	TG-1
Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Avtrekket er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Det er ikke registrert avvik.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Soverom1 ble utvidet ved å ta en del av soverom2, og det ble satt opp en skyvedørsgarderobe. Tiltakene er ikke søknadspliktige tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong ble målt til ca. 114 cm, noe som er lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav (120 cm for balkonger som er over 10 meter fra bakkenivå). Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Sprinkleranlegg installert i boligen.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør — TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret 2012. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder, og luftingen av avløpsanlegget over tak vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke utført arbeider på anlegget etter byggeår, og rørenes alder gir ikke grunnlag for usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.8 Vannledninger — TG-1



Rørfordelerskap med vannmåler og stoppekran plassert i bod i vegg mot våtrom.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Elektrisk installasjon fra 2012.

6.10 Vannbåren varme TG-1



Rørfordelerskap til vannbårenvarme, plassert i bod.

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannbåren varme distribuert via radiatorer, montert fra byggeåret 2012. Tidligere lekkasje ble utbedret, og det er ikke registrert tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv. Det er heller ikke påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler. Vannrørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.11 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet er felles for boligblokken og tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftutskifting og et bedre inneklima. Anlegget er ofte utstyrt med varmegjenvinning som reduserer varmetap og energibruk.

Når var anlegget nytt?	**2012**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Ukjent.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår 2012, som er felles for boligblokken. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og øvrige rom med avtrekk, ofte med varmegjenvinning. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, manglende tilluft eller avtrekk, eller redusert funksjon på anlegget. Tidspunkt for eventuelt utført service eller arbeid på anlegget på vegne av sameie, er ukjent.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom. TG-2



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende bod.

Generell beskrivelse

Flis på gulv og vegg. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, veggskap, veggmontert klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det ble installert ny innredning i 2025.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Veggene er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflaten fremstår i normal og tilfredsstillende stand for byggeåret.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Gulvet har flislagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Membran skal dekke hele våtsonen og være ført minst 25 mm over overkant slukrist ved ytterkanter. Kontrollpunktet gjelder fuktsikring av konstruksjoner, ikke fall på gulvet. Ved 15 mm oppkant ved dørterskel må slukrist ligge minst 10 mm under gulvnivå ved terskel for å oppfylle samlet krav på 25 mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Badet har plastsluk og smøremembran under flis, hvor utførelsen er ukjent. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist feil materialvalg, feil utførelse eller skader i tettesjiktet. Membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. Det er imidlertid registrert avvik på krav til høydeforskjell mellom topp sluk og overkant membran ved dørterskel, hvor kravet om minimum 25 mm ikke er tilstrekkelig dokumentert oppfylt. Manglende høydeforskjell kan redusere sikkerheten mot at vann trenger ut av våtsonen og videre inn i tilstøtende konstruksjoner ved unormal vannbelastning.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, veggskap, veggmontert klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Badet er utstyrt med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, veggmontert klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Videre er det opplegg for vaskemaskin, varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights. Det er registrert drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt fra bod ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende bod mot baderommets våtsone. Ved fuktmåling med pigg og måling av relativ fuktighet, utført med digital Protimeter og Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler, ble det ikke registrert skadelig fukt. Det er i tillegg utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Målingene gjelder de punktene hvor kontroll er foretatt og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder i rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

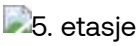
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

5. etasje


5. etasje

Lillogata 16

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	6 min gange, 0.5 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	7 min gange, 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	10 min gange, 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	8 min gange, 0.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	17 min gange, 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	14 min gange, 1.1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min bil, 2.3 km

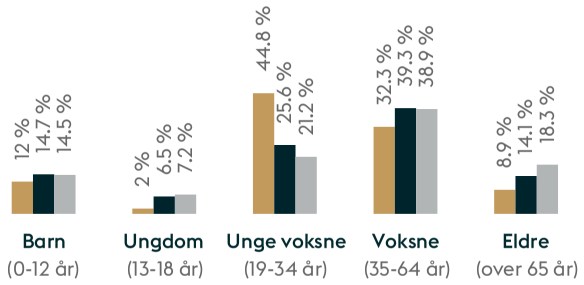
Offentlig transport

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

Barnehager

Idun FUS barnehage (1-5 år)	66 barn	1 min gange, 0.1 km
Sandakerveien Fus barnehage (0...	65 barn	4 min gange, 0.3 km
Riflegata barnehage (1-6 år)	37 barn	5 min gange, 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	8 min
Bjølsen skole	10 min
Fresh Fitness Storo	5 min
Sandaker Treningssenter	5 min

«Koselige kafeer, imøtekommende mennesker, gode turmuligheter og glimrende kollektivtransporttilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rodney James Coutts	9578-5993-4-3401852	2026-06-07 11:36:43
Anita Kristiansen Coutts	9578-5993-4-2505179	2026-06-07 11:42:12

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
7. juni 2026

Oppdragsnummer
20-0365/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillogata 16, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Anita Kristiansen Coutts, Rodney James Coutts

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. mars 2012

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?
Nei

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.

Ja

Beskriv: Skjeggkre i sameiet, behandlet av Nokas 2021/22 og ikke hatt problemer etter dette

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ny bygg 2012

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: 20-0365/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anita Kristiansen Coutts	**2026-06-07**	**Rodney James Coutts**	**2026-06-07**

Identifikasjon

Anita Kristiansen Coutts

Identifikasjon

Rodney James Coutts

Signicat

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Jonas Frydenlund
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: j.frydenlund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0365/26 . Vår ref.: 0316-1-046 Dato: 03.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Idun Nord
Organisasjonsnr:	998800935
Seksjonseier:	Coutts, Anita Kristiansen
Medeier:	Coutts, Rodney James
Leilighetsnummer:	046
Adresse:	Lillogata 16, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	46
Gnr.	223
Bnr.	22

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 95631141.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 2662098.
- 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.

Felleskostnadene øker med 10% fra 01.08.2025. Akonto varme justeres fra 01.09.2025 iht. akontoanalyse fra ISTA.
Det påløper månedlig felleskostnader for garasjeplassene og en administrativ kostnad for de som har ladepunktet.
Garasjesameiet er et ideelt (tingsrettslig) sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell rett del av Sameiets eiendom, men hvor det til en hver sameiedel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til e□n bestemt garasjeplass. Det tilkommer forretningsfører ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste og i tillegg må det betales felleskostnader for de dette gjelder.
TV/bredbånd øker med kr 75 fra 01.04.2025.
Avregningen av varme fra ISTA for 2024 er sendt ut med forfall 22.07.2025. Informasjon på Vibbo.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 710,57,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avregning energi 2025		-1 051,48 fra 01.08.2026
Akonto varme	1 143,00	
Felleskostnader	4 981,57	
TV/Bredbånd	586,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	269,-
Fradragsberettigede kostnader:	57,-
Annen formue:	10 334,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon: 22 86 82 52.

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/Sven Johan Bruun, e-post: idun-nord@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET IDUN NORD

Organisasjonsnummer: 998800935
Møtet ble avholdt 29. april kl. 17:30, Sagene seniorsenter, Treschows gate 2A (over veien for sameiet).

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder leder møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Sven Bruun 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.

Styrets innstilling
Styret foreslår representant fra forretningsfører som fører av protokollen. Protokollvitne velges i møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Marte Guldahl foreslått. Som protokollvitne ble Ingvill Henmo foreslått.
>
> ✓ **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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265.000,-

Styrets innstilling
Justering av godtgjørelse fra 260.000,- til 265.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 270.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Begrensing av utleie i vedtektene

En rekke leiligheter i sameiet leies ut på langtidsutleie. Det skaper noen ekstra utfordringer, men oppleves ikke som noe stort problem i sameiet. Så har det vært noen leiligheter som i perioder leies ut til kortidsutleie, uten at styret har oversikt over alle.

Korttidsutleie f.eks. via Airbnb i et boligsameie kan påvirke trygghet, bomiljø og felleskostnader. Hyppig utskifting av gjester kan gi mer støy, økt slitasje på fellesarealer og større belastning for styret. Mange sameier ønsker derfor å begrense slik utleie for å bevare byggets karakter som et stabilt og trygt boligfellesskap, fremfor å utvikle det i retning av hotellvirksomhet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) stadfester:

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

Styrets innstilling
Styret i Sameiet Idun Nord ønsker at sameiet begrenser kortidsutleie til tilsammen 60 dager, og ikke dagens 90 dager, og foreslår følgende punkt til vedtektene:

- Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes i følge eierseksjonsloven utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Forslag til vedtak:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes i følge eierseksjonsloven utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

✓ **Vedtatt.**

8. Informasjon om utleie i husordensreglene

Det er noen leiligheter som i perioder leies ut til kortidsutleie, uten at styret har oversikt over dette. Det er heller ikke alle som leier over lengre tid som meldes inn i beboeroversikten på Vibbo.

I dagens regler står det bl.a.: **Overdragelse og utleie av leilighet**

- Skifte av leietaker meldes skriftlig til sameiets styre (meldingen skal inneholde fullt navn, telefon nummer og e-postadresse).
- Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

Foreningen Huseierne anbefaler bl.a. at "sameier og borettslag kan på årsmøtet eller generalforsamling vedta at de som skal drive med korttidsutleie må si fra når, hvor lenge og hvem som skal leie."

Styrets innstilling
Korttidsutleie via Airbnb i et boligsameie kan påvirke trygghet, bomiljø og felleskostnader. Hyppig utskifting av gjester kan gi mer støy, økt slitasje på fellesarealer og større belastning for styret. Styret ønsker derfor oversikt over hvilke leiligheter som leies ut til kortidsutleie og hvem det leies ut til, for å ivareta et stabilt og trygt boligfellesskap.

Forslag til vedtak:
Legge til følgende tekst i husordensreglene under punktet om informasjon til sameiets styre: "Gjelder også ved korttidsutleie"

✓ **Vedtatt.**

9. Avskjerming av balkonger i husordensreglene

Noen balkonger i sameiet har en rullegardin på kortenden som kan rulles ut ved vind eller ved behov for avskjerming for innsyn. Andre beboere har satt opp levegger i tre, og noen har spent opp en duk foran balkongen for å hindre innsyn. Ikke alle løsningene er like pene.

Dages husordensregler sier bl.a.

- For utvendig solskjerming er det bare tillatt å benytte markiser og screens fra vår valgte leverandør, og i valgt farge. Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende.

Styrets innstilling
Styret i sameiet Idun Nord foreslår følgende tillegg til husordensreglene:

- Eventuell skjerming mot vind og/eller innsyn som settes opp på balkongene skal holdes i samme gråfarge som screens eller i klart glass. Skjerming som går over høyden på rekkverket skal uansett avklares med styret.

Forslag til vedtak:

Eventuell skjerming mot vind og/eller innsyn som settes opp på balkongene skal holdes i samme gråfarge som screens eller i klart glass. Skjerming som går over høyden på rekkverket skal uansett avklares med styret.

✓ Vedtatt.

10. Skader på bygningsmassen ved flytting og oppussing i husordensreglene

Ved inn- og utflytting er det viktig at det ikke påføres skader på gulv, vegger, dører og heiser i fellesområdene. Det samme gjelder ved håndverkerarbeid. Sameiet har erfart at det ofte kommer skader etter slik aktivitet.

Husordensreglene stadfester i dag følgende:

- All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

Styrets innstilling
Styret i sameiet Idun Nord foreslår følgende tillegg til punktet over i husordensreglene for å øke fokus på dette:

- Ved inn- og utflytting er det viktig at det ikke påføres skader på gulv, vegger, dører og heiser i fellesområdene. Det samme gjelder ved håndverkerarbeid.
- Det skal ikke etterlates gjenstander i fellesarealer eller søppelrom.

Forslag til vedtak:
Ved inn- og utflytting er det viktig at det ikke påføres skader på gulv, vegger, dører og heiser i fellesområdene. Det samme gjelder ved håndverkerarbeid. Det skal ikke etterlates gjenstander i fellesarealer eller søppelrom.

✓ Vedtatt.

11. Plassering av gjenstander i oppgangene til husordensreglene

Det er kommet klager fra beboere rundt lagring av ting i fellesarealene, bl. a. barnevogner og andre gjenstander. Dette både med tanke på brannvern, rengjøring og ryddighet.

Husordensreglene stadfester idag følgende:

- Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere. Slike gjenstander vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om slik rengjøring inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser.

Styrets innstilling
Styret i sameiet Idun Nord foreslår følgende tillegg til husordensreglene:

- Det er i utgangspunktet ikke tillatt å lagre gjenstander i oppgangene, men der det er plass uten å sperre for rømningsvei (min 90cm bredde), så kan det plasseres maks en ikke brennbar gjenstand pr leilighet.

Forslag til vedtak:
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å lagre gjenstander i oppgangene, men der det er plass uten å sperre for rømningsvei (min 90cm bredde), så kan det plasseres maks en ikke brennbar gjenstand pr leilighet.

✓ Vedtatt.

12. Husordensregler for garasjene

Det er ikke utarbeidet egne husordensregler for garasjeanlegget selv om vedtektene åpner for dette. Styret foreslår noen tillegg til reglene for sameiet for å poengtere momenter fra vedtekter og reglene for sameiet.

Styrets innstilling
Forslag til husordensregler for garasjene:

- Det er ikke anledning til å oppbevare brannfarlige gjenstander og avfall i garasjen. Slikt vil kunne bli fjernet.
- Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget. Dekkskift er tillatt. Lakkering og andre aktiviteter som kan skade garasjeanlegget eller kjøretøy er ikke tillatt.
- For å unngå ekstra slitasje på garasjeportene, og minske faren for fremmede inne i sameiet, så skal ikke garasjeporten benyttes til inn- og utgang for gående.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til husordensregler: Det er ikke anledning til å oppbevare brannfarlige gjenstander og avfall i garasjen. Slikt vil kunne bli fjernet. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget. Dekkskift er tillatt. Lakkering og andre aktiviteter som kan skade garasjeanlegget eller kjøretøy er ikke tillatt. For å unngå ekstra slitasje på garasjeportene, og minske faren for fremmede inne i sameiet, så skal ikke garasjeporten benyttes til inn- og utgang for gående.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Elektronisk nøkkel til dører i bygget

Fremmet av: Lena Enoksen

Litt mer om forslaget:

Ved å scanne en nøkkelbrikke mot brikkelederen tre her man bare en hånd mens når må åpner døren til eks sykkelboden så må man ta i håndtaket me først vri nøkkelen me det sammen man setter den i nøkkelhullet. Gjør man ikke det med en gang så får man ikke vri nøkkelen og må starte på nytt.

Brikken tar i tillegg mindre plass.

Om løsningen til dørene til sykkelparkering og boden kan være den samme som til hovedinngangen så er det helt topp men kanskje ikke så moderne og mer kostbar på sikt enn de nyeste som finnes på dagens marked.

Håper det var mer forklarende.

Vh

Lena

Hei,

Jeg ønsker med dette å fremme et forslag om å erstatte dagens fysiske nøkler til fellesdørene i bygget med elektroniske nøkkelbrikker.

Bakgrunnen for forslaget er at flere av dørene til fellesarealer, spesielt bodområdene og sykkelparkeringen, er tunge og vanskelige å håndtere når man samtidig skal åpne døren med nøkkel. Det gjelder særlig når man kommer med sykkel eller annet man bærer med seg. Dagens løsning skaper unødvendig frustrasjon og kan oppleves som lite tilgjengelig.

Fordeler med elektronisk nøkkelbrikke:

Enklere adgang: Man kan åpne dørene med én hånd, noe som gjør adkomsten betydelig mer praktisk for beboere.

Bedre sikkerhet: Elektroniske brikker kan sperres ved tap, noe som er tryggere enn tradisjonelle nøkler som må omkodes eller erstattes med nye sylindre.

Fleksibilitet: Systemet kan enkelt utvides til flere dører ved behov.

Bedre oversikt: Styret får kontroll over hvem som har aktive brikker, og kan administrere tilgang uten utskifting av fysiske låser.

Økt tilgjengelighet: Spesielt nyttig ved sykkelparkering og bodområder, hvor tunge dører i dag skaper praktiske utfordringer.

Styrets innstilling
Dette er en innmeldt sak fra en beboer. Sameiet har allerede elektroniske nøkler til alle dører, og elektronisk administrasjon av disse. De er elektroniske selv om de ser ut som vanlige nøkler.

Selv om det finnes nyere og mer moderne systemer, som kanskje har enda bedre brukervennlighet, så vil det medføre store kostnader og administrasjon å bytte system. Estimat fra leverandøren er på 570.000,-

Styret mener derfor at siden sameiet allerede har elektroniske nøkler til alle dører, så beholdes dette.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Jeg mener dette tiltaket vil øke både brukervennlighet, sikkerhet og tilgjengelighet for alle beboere i sameiet.
Jeg ber styret vurdere forslaget og foreslår at det innhentes tilbud slik at man kan ta stilling til kostnader og løsningstyper i et kommende styremøte eller årsmøte.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Sameiet har allerede elektroniske nøkler til alle dører, og dette beholdes. Styret ser på om det finnes andre løsninger som å justere evt. tung dørpumpe.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Valg av tillitsvalgte

Tore Karlsson har ett år igjen av perioden

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Sven Bruun

Følgende stilte til valg:
Sven Bruun

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rita Foss
Harald Thune Larsen

Følgende stilte til valg:
Rita Foss
Harald Thune Larsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Stentvedt

Følgende stilte til valg:
Thomas Stentvedt

15. Valgkomite

Valgkomiteen er åpne for ytterligere forslag til deltakere i ulike roller, også i rollene som valgkomité. Valgkomitéens medlemmer har innehatt rollene i mange år, og søker avløsning i rollene sine.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anita Coutts
Erik Handelsby

Følgende stilte til valg:
Anita Coutts
Erik Handelsby

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 316
SAMEIET IDUN NORD

Velkommen til årsmøte i SAMEIET IDUN NORD

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 17:30, Sagene seniorsenter, Treschows gate 2A (over veien for sameiet).

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 møtet. 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.

Annen informasjon

Det blir servering av kaffe under møtet.

Etter den formelle delen av årsmøtet blir det sameiermøte med anledning til å ta opp eventuelle ekstra spørsmål. Møtene må være ferdig til 19:40 da det er så lenge det er mulig å leie lokalet.

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. Begrensing av utleie i vedtektene
8. Informasjon om utleie i husordensreglene
9. Avskjerming av balkonger i husordensreglene
10. Skader på bygningsmassen ved flytting og oppussing i husordensreglene
11. Plassering av gjenstander i oppgangene til husordensreglene
12. Husordensregler for garasjene
13. Elektronisk nøkkel til dører i bygget
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET IDUN NORD

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder leder møtet.

Forslag til vedtak

Sven Bruun 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår representant fra forretningsfører som fører av protokollen. Protokollvitne velges i møtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Marte Guldahl foreslått. Som protokollvitne ble X 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0316 Årsregnskap 2025.pdf
2. Idun Nord - Revisors beretning 2025.pdf
3. Årsrapport-Idun-Nord-2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265.000,-

Styrets innstilling

Justering av godtgjørelse fra 260.000,- til 265.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 265.000,-

Sak 7

Begrensing av utleie i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

En rekke leiligheter i sameiet leies ut på langtidsutleie. Det skaper noen ekstra utfordringer, men oppleves ikke som noe stort problem i sameiet. Så har det vært noen leiligheter som i perioder leies ut til kortidsutleie, uten at styret har oversikt over alle.

Korttidsutleie f.eks. via Airbnb i et boligsameie kan påvirke trygghet, bomiljø og felleskostnader. Hyppig utskifting av gjester kan gi mer støy, økt slitasje på fellesarealer og større belastning for styret. Mange sameier ønsker derfor å begrense slik utleie for å bevare byggets karakter som et stabilt og trygt boligfellesskap, fremfor å utvikle det i retning av hotellvirksomhet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) stadfester:

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

Styrets innstilling

Styret i Sameiet Idun Nord ønsker at sameiet begrenser kortidsutleie til tilsammen 60 dager, og ikke dagens 90 dager, og foreslår følgende punkt til vedtektene:

- Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes i følge eierseksjonsloven utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Forslag til vedtak

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes i følge eierseksjonsloven utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sak 8

Informasjon om utleie i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er noen leiligheter som i perioder leies ut til kortidsutleie, uten at styret har oversikt over dette. Det er heller ikke alle som leier over lengre tid som meldes inn i beboeroversikten på Vibbo.

I dagens regler står det bl.a.: **Overdragelse og utleie av leilighet**

- Skifte av leietaker meldes skriftlig til sameiets styre (meldingen skal inneholde fullt navn, telefon nummer og e-postadresse).
- Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

Foreningen Huseierne anbefaler bl.a. at "sameier og borettslag kan på årsmøtet eller generalforsamling vedta at de som skal drive med korttidsutleie må si fra når, hvor lenge og hvem som skal leie."

Styrets innstilling

Korttidsutleie via Airbnb i et boligsameie kan påvirke trygghet, bomiljø og felleskostnader. Hyppig utskifting av gjester kan gi mer støy, økt slitasje på fellesarealer og større belastning for styret. Styret ønsker derfor oversikt over hvilke leiligheter som leies ut til kortidsutleie og hvem det leies ut til, for å ivareta et stabilt og trygt boligfellesskap.

Forslag til vedtak

Legge til følgende tekst i husordensreglene under punktet om informasjon til sameiets styre: "Gjelder også ved korttidsutleie"

Sak 9

Avskjerming av balkonger i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Noen balkonger i sameiet har en rullegardin på kortenden som kan rulles ut ved vind eller ved behov for avskjerming for innsyn. Andre beboere har satt opp levegger i tre, og noen har spent opp en duk foran balkongen for å hindre innsyn. Ikke alle løsningene er like pene.

Dages husordensregler sier bl.a.

- For utvendig solskjerming er det bare tillatt å benytte markiser og screens fra vår valgte leverandør, og i valgt farge. Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende.

Styrets innstilling

Styret i sameiet Idun Nord foreslår følgende tillegg til husordensreglene:

- Eventuell skjerming mot vind og/eller innsyn som settes opp på balkongene skal holdes i samme gråfarge som screens eller i klart glass. Skjerming som går over høyden på rekkverket skal uansett avklares med styret.

Forslag til vedtak

Eventuell skjerming mot vind og/eller innsyn som settes opp på balkongene skal holdes i samme gråfarge som screens eller i klart glass. Skjerming som går over høyden på rekkverket skal uansett avklares med styret.

Sak 10

Skader på bygningsmassen ved flytting og oppussing i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved inn- og utflytting er det viktig at det ikke påføres skader på gulv, vegger, dører og heiser i fellesområdene. Det samme gjelder ved håndverkerarbeid. Sameiet har erfart at det ofte kommer skader etter slik aktivitet.

Husordensreglene stadfester i dag følgende:

- All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

Styrets innstilling
Styret i sameiet Idun Nord foreslår følgende tillegg til punktet over i husordensreglene for å øke fokus på dette:

- Ved inn- og utflytting er det viktig at det ikke påføres skader på gulv, vegger, dører og heiser i fellesområdene. Det samme gjelder ved håndverkerarbeid.
- Det skal ikke etterlates gjenstander i fellesarealer eller søppelrom.

Forslag til vedtak
Ved inn- og utflytting er det viktig at det ikke påføres skader på gulv, vegger, dører og heiser i fellesområdene. Det samme gjelder ved håndverkerarbeid. Det skal ikke etterlates gjenstander i fellesarealer eller søppelrom.

Sak 11

Plassering av gjenstander i oppgangene til husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er kommet klager fra beboere rundt lagring av ting i fellesarealene, bl. a. barnevogner og andre gjenstander. Dette både med tanke på brannvern, rengjøring og ryddighet.

Husordensreglene stadfester idag følgende:

- Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere. Slike gjenstander vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om slik rengjøring inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser.

Styrets innstilling
Styret i sameiet Idun Nord foreslår følgende tillegg til husordensreglene:

- Det er i utgangspunktet ikke tillatt å lagre gjenstander i oppgangene, men der det er plass uten å sperre for rømningsvei (min 90cm bredde), så kan det plasseres maks en ikke brennbar gjenstand pr leilighet.

Forslag til vedtak

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å lagre gjenstander i oppgangene, men der det er plass uten å sperre for rømningsvei (min 90cm bredde), så kan det plasseres maks en ikke brennbar gjenstand pr leilighet.

Sak 12

Husordensregler for garasjene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ikke utarbeidet egne husordensregler for garasjeanlegget selv om vedtektene åpner for dette. Styret foreslår noen tillegg til reglene for sameiet for å poengtere momenter fra vedtekter og reglene for sameiet.

Styrets innstilling

Forslag til husordensregler for garasjene:

- Det er ikke anledning til å oppbevare brannfarlige gjenstander og avfall i garasjen. Slikt vil kunne bli fjernet.
- Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget. Lakkering og andre aktiviteter som kan skade garasjeanlegget eller kjøretøy er ikke tillatt.
- For å unngå ekstra slitasje på garasjeportene, og minske faren for fremmede inne i sameiet, så skal ikke garasjeporten benyttes til inn- og utgang for gående.

Forslag til vedtak

Forslag til husordensregler: Det er ikke anledning til å oppbevare brannfarlige gjenstander og avfall i garasjen. Slikt vil kunne bli fjernet. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget. Lakkering og andre aktiviteter som kan skade garasjeanlegget eller kjøretøy er ikke tillatt. For å unngå ekstra slitasje på garasjeportene, og minske faren for fremmede inne i sameiet, så skal ikke garasjeporten benyttes til inn- og utgang for gående.

Sak 13

Elektronisk nøkkel til dører i bygget

Forslag fremmet av:
Lena Enoksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Litt mer om forslaget:

Ved å scanne en nøkkelbrikke mot brikkelederen tre her man bare en hånd mens når må åpner døren til eks sykkelboden så må man ta i håndtaket me først vri nøkkelen me det sammen man setter den i nøkkelhullet. Gjør man ikke det med en gang så får man ikke vri nøkkelen og må starte på nytt.

Brikken tar i tillegg mindre plass.

Om løsningen til dørene til sykkelparkering og boden kan være den samme som til hovedinngangen så er det helt topp men kanskje ikke så moderne og mer kostbar på sikt enn de nyeste som finnes på dagens marked.

Håper det var mer forklarende.

Vh

Lena

Hei,

Jeg ønsker med dette å fremme et forslag om å erstatte dagens fysiske nøkler til fellesdørene i bygget med elektroniske nøkkelbrikker.

Bakgrunnen for forslaget er at flere av dørene til fellesarealer, spesielt bodområdene og sykkelparkeringen, er tunge og vanskelige å håndtere når man samtidig skal åpne døren med nøkkel. Det gjelder særlig når man kommer med sykkel eller annet man bærer med seg. Dagens løsning skaper unødvendig frustrasjon og kan oppleves som lite tilgjengelig.

Fordeler med elektronisk nøkkelbrikke:

Enklere adgang: Man kan åpne dørene med én hånd, noe som gjør adkomsten betydelig mer praktisk for beboere.

Bedre sikkerhet: Elektroniske brikker kan sperres ved tap, noe som er tryggere enn tradisjonelle nøkler som må omkodes eller erstattes med nye sylindre.

Fleksibilitet: Systemet kan enkelt utvides til flere dører ved behov.

Bedre oversikt: Styret får kontroll over hvem som har aktive brikker, og kan administrere tilgang uten utskifting av fysiske låser.

Økt tilgjengelighet: Spesielt nyttig ved sykkelparkering og bodområder, hvor tunge dører i dag skaper praktiske utfordringer.

Styrets innstilling

Dette er en innmeldt sak fra en beboer. Sameiet har allerede elektroniske nøkler til alle dører, og elektronisk administrasjon av disse. De er elektroniske selv om de ser ut som vanlige nøkler.

Selv om det finnes nyere og mer moderne systemer, som kanskje har enda bedre brukervennlighet, så vil det medføre store kostnader og administrasjon å bytte system. Estimat fra leverandøren er på 570.000,-

Styret mener derfor at siden sameiet allerede har elektroniske nøkler til alle dører, så beholdes dette.

Forslag til vedtak 1

Jeg mener dette tiltaket vil øke både brukervennlighet, sikkerhet og tilgjengelighet for alle beboere i sameiet.

Jeg ber styret vurdere forslaget og foreslår at det innhentes tilbud slik at man kan ta stilling til kostnader og løsningstyper i et kommende styremøte eller årsmøte.

Forslag til vedtak 2

Sameiet har allerede elektroniske nøkler til alle dører, og dette beholdes.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Tore Karlsson har ett år igjen av perioden

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sven Bruun

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

- Harald Thune Larsen
- Rita Foss

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thomas Stentvedt

Vedlegg

1. Valgkomiteens forslag til styre 2026.pdf

Sak 15

Valgkomite

Valgkomiteen er åpne for ytterligere forslag til deltakere i ulike roller, også i rollene som valgkomité.
Valgkomitéens medlemmer har innehatt rollene i mange år, og søker avløsning i rollene sine.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Anita Coutts
- Erik Handelsby

Styrets årsrapport

Se eget vedlegg

SAMEIET IDUN NORD
ORG.NR. 998800935, KLIENTNR. 316

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 602 856	4 677 690	5 418 000	5 902 000
Ladeinntekter elbil		53 599	86 316	65 000	70 000
Andre inntekter	3	1 195	9 083	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 657 650**	**4 773 089**	**5 483 000**	**5 972 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-35 250	-37 000	-37 000
Styrehonorar	5	-260 000	-250 000	-260 000	-265 000
Revisjonshonorar	6	-18 750	-17 250	-18 000	-18 540
Forretningsførerhonorar		-119 600	-129 312	-121 000	-126 445
Konsulenthonorar		-4 523	-13 237	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 781 358	-1 791 942	-1 367 000	-1 604 980
Forsikringer		-513 122	-445 701	-535 000	-600 000
Kommunale avgifter	8	-1 331 552	-1 300 549	-1 465 000	-1 300 000
Parkeringsplasser	9	-90 102	0	-72 000	-90 000
Energi/fyring	10	-439 978	-318 957	-500 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-647 464	-563 302	-595 000	-662 080
Andre driftskostnader	11	-668 582	-805 716	-515 000	-593 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 911 690**	**-5 671 216**	**-5 500 000**	**-5 707 045**
DRIFTSRESULTAT		**-254 040**	**-898 127**	**-17 000**	**264 955**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 958	44 317	0	2 500
Finanskostnader	13	-4 856	-3 169	0	-3 570
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**18 102**	**41 148**	**0**	**-1 070**
ÅRSRESULTAT		**-235 938**	**-856 979**	**-17 000**	**263 885**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-235 938	-856 979		

SAMEIET IDUN NORD
ORG.NR. 998800935, KLIENTNR. 316

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 546	262 980
Forskuddsbetalte kostnader		303 378	722 998
Energiavregning	14	0	279 268
Driftskonto OBOS-banken		651 044	693 356
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	87 188
Sparekonto OBOS-banken		595 671	1 042 738
SUM OMLØPSMIDLER		**1 566 639**	**3 088 529**
SUM EIENDELER		**1 566 639**	**3 088 529**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		880 392	1 116 330
SUM EGENKAPITAL		**880 392**	**1 116 330**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		181 485	74 281
Leverandørgjeld		389 871	1 610 252
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Energiavregning	14	114 891	0
Annen kortsiktig gjeld		0	287 665
SUM KORTSIKTIG GJELD		**686 247**	**1 972 199**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 566 639**	**3 088 529**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2026
Styret i Sameiet Idun Nord

Sven Johan Bruun Tore Karlsson Thomas Ekhall Stentvedt
Rita Torill Foss

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	4 815 483
Garasje	148 346
TV/Bredbånd	639 027
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 602 856**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	1 195
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 195**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 660**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-260 000
SUM STYREHONORAR	**-260 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 209

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Stake & Grave service	-6 356
Obos prosjekt	-49 510
Guthorm Hoff AS	-141 924
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-197 790**
Drift/vedlikehold bygninger	-443 680
Drift/vedlikehold VVS	-161 805
Drift/vedlikehold elektro	-218 208
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 675
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 191
Drift/vedlikehold brannsikring	-167 166
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-421 738
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-80 811
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-2 294
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 781 358**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-860 002
Renovasjonsgebyr	-471 550
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 331 552**

NOTE 9
PARKERINGSPLASSER

Kostnader parkering/garasje	-90 102
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASS	**-90 102**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-227 174
Fjernvarme	-183 604
Andre fyringskostnader	-29 200
SUM ENERGI / FYRING	**-439 978**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 450
Container	-9 805
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-74 257
Diverse utstyr	-41 679
Vaktmestertjenester	-88 796
Vakthold	-81 309
Renhold ved firmaer	-156 244
Snørydding	-33 128
Gressklipping	-120 014
Andre driftskostnader	-26 556
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 790
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 209
Andre kontorkostnader	-2 191
Telefon/bredbånd	-2 434
Telefon, annet	-518
Kontingenter	-11 000
Bank- og kortgebyr	-3 486
Øreavrunding	68
Velferdskostnader	-1 501
Tap på fordringer	-5 284
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-668 582**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 036
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 751
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 411
Andre renteinntekter	1 760
SUM FINANSINNTEKTER	**22 958**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-370
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-2 486
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 856**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 007 828
SUM INNTEKTER	**-1 007 828**

KOSTNADER

Administrasjon	21 321
Fjernvarme	871 616
SUM KOSTNADER	**892 937**

SUM ENERGIAVREGNING	**-114 891**

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.

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Sameiet Idun Nord

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Idun Nord som viser et underskudd på kr 235 938. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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

Oslo, 13. april 2026
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

Årsrapport fra styret i Sameiet Idun Nord

1. Innledning

Denne rapporten oppsummerer styrets arbeid i perioden 2025-2026.

Styret i Sameiet Idun Nord har siden forrige valg bestått av

Verv	Navn	Valgt	Ant år	Medlem siden
Styreleder	Sven Bruun	2025	1	2022
Styremedlem	Tore Karlsson	2025	2	2017
Styremedlem	Thomas Stentvedt	2024	2	2023
Styremedlem	Rita Foss	2024	2	2021
Varamedlem	Harald Thune Larsen	2025	1	2024

Valgkomiteen

Verv	Navn	Valgt	Ant år	Medlem siden
Medlem	Erik Handelsby	2025	1	2016
Medlem	Anita Kristiansen Coutts	2025	1	2019

Dugnadskomiteen

Verv	Navn	Valgt	Ant år	
Medlem	Anne-Marie Sørgård	2025	1	
Medlem	Vitomir Samardzic	2025	1	

2. Styrets arbeid

Administrasjon

Styret har gjennomført 12 styremøter i perioden, stort sett på mandager og med rundt tre timers varighet. Styreleder og resten av styret har brukt mye tid på oppgaver, med daglig oppfølging av flere saker, inkl. mye oppfølging av vaktmester.

Første fulle år med OBOS som forretningsfører har krevd noe mindre oppfølging enn i overgangsåret, men det er fortsatt utfordrende å følge opp regnskap opp mot budsjett. Styret benytter applikasjonen Styrerommet fra OBOS for håndtering av styrets arbeid, styremøter og oppfølging av regnskap og budsjett.

Kommunikasjon

Styret har jevnlig informert beboerne via nyhetssaker på Vibbo, og det månedlige Nytt fra styret som også legges ut på Vibbo. Det er også satt opp oppslagstavler ved alle tre inngangene hvor vi forsøker å informere om de viktigste sakene.

Det er en fortsatt en utfordring at ikke alle leietagere er registrert i Vibbo. Det skyldes delvis manglende oppføring fra eiere, men også at leietagere ikke godkjenner sin oppføring i systemet. Sameiet oppfordrer alle beboere til å bruke Vibbo for informasjon og meldinger til styret. Sameiet har også en gruppe på Facebook, som brukes for mer uformell informasjon og dialog.

Større prosjekter

Styret har i tillegg til vedlikehold brukt mye tid på følgende aktiviteter:

- Oppfølging av nytt system for avregning av varme og samarbeidet med Idun Syd rundt dette
- Bytte av vaktmesterfirma
- Oppgradering av belysning

Avregningssystemet for forbruk av fjernvarme og varmtvann er i drift, men fortsatt gjenstår det noe rundt mer nøyaktig fordeling av kostnader med Sameiet Idun Syd som vi deler varmesentral med. Treg fakturering av fjernvarmeleveransen skaper også fortsatt utfordringer.

Vedlikeholdsarbeid

Følgende vedlikeholdsprosjekter har vært i fokus:

- Lekkasje ned i kjeller og garasje
- Oppfølging av vaktmestertjenesten
- Skifte av belysning i garasjen og oppgang i nr 18
- Kartlegging og fjerning av skjeggkre i sameiet
- Oppussing av sykkel/søppel-skurene

OBOS Prosjekt har bistått rundt lekkasjen ned i kjeller og garasje, men man har fortsatt ikke funnet årsaken til lekkasjene.

Sameiet avholder som vanlig en dugnad i mai, med fokus på enkelt vedlikehold, rengjøring av sykkelskur, beplantning, fjerning av defekte sykler og inntak av pølser.

Andre aktiviteter

Styret var fortsatt ikke fornøyd med kvaliteten på deler av vaktmestertjenesten i 2025, og det ble derfor tegnet avtale med nytt firma Facilitec som startet 3. mars 2026.

Arbeidet med strømtunell under området medførte noen rystelser i en periode, men det virker ikke som det har hatt store konsekvenser for sameiet. Anleggsarbeid oppå bakken med ny vanntunnel ble heldigvis flyttet til parken ved Nordpolen.

Styret kartla muligheten for å skifte leverandør av TV og bredbånd, men det var få leverandører som kunne tilby dette for vår adresse, og konklusjonen ble å beholde dagens leverandør Telenor.

Brannvern i sameiet ivaretas ved at eksternt firma følger opp fellesarealer og rømningsveier hvert år, og hver enkelt leilighet hvert 4. år. Det er hengt opp informasjon rundt brannvern i oppgangene og på Vibbo. Det er eier av hver enkelt leilighet sitt ansvar til å sette seg inn i disse og følge opp beboere i fortløpende brannvern i sine leiligheter.

Nye avtaler

- Vaktmester fra Facilitec
- Forsikring av bygningsmassen fra Gjensidige
- Belysning fra Lightmakers

Anskaffelser

- Ny belysning i garasjer og i oppgang 18.
- Vannmålere
- Elektriske dørpumper

Drift- og serviceavtaler

- Vaktmester Facilitec: Vaktmester, rengjøring, grøntarealer
- Kone AS: Heis
- Holst Service & Montering AS: Ventilasjon
- GK Rør AS: Felles røranlegg og varmesentral (sistnevnte er felles med Idun Syd)
- Anticimex AS: Smart Box Gnageravtale, Link
- Telenor Norge AS: TV/Bredbånd
- Gjensidige: Bygningsforsikring
- Lightmakers: Belysning
- Ing F Wickstrøm AS: Elektriske arbeider
- ISTA Norge AS: Målere for forbruksavregning varme og varmtvann
- Access Låsspesialisten AS: Lås, nøkler og automatiske døråpnere
- Vaktmesterkompaniet: Snøbrøyting av gangstier og utenfor garasjen (felles med Idun Syd)
- Oslo Kommune, Brann- og redningsetaten: Brannalarm
- Norsk Brannvern: Kontroll
- Oslo Kommune: Renovasjon
- Å Entelios AS: Strøm
- Parqio AS: Garasjeåpner
- Nettec AS: Internettdekning garasje
- Servicegruppen AS: Postkasseskilt
- Flexibility: Lading av elbiler
- Securitas: Kameraovervåkning

Utvalg av saker som har vært behandlet og fulgt opp på styremøter:

🚦 Energi, vann og teknisk drift

1. Overgang til Norgespris (strøm/fjernvarme)
2. Varmesentralen (inkl. samarbeid med Idun Syd)
3. Vannmåler (kaldtvann / forbruk)
4. Bedre styring/overvåking av fjernvarme (Optivarme)

🏗️ Bygg, vedlikehold og tekniske feil

5. Lekkasje i garasje fra gårdsrom
6. Lekkasje ventilasjonsrom (nr. 14)
7. Membran i tekniske rom
8. Ventilasjon i garasje (U2)
9. Vedlikehold av sykkelboder og trafostasjon
10. Lys/armaturer i garasjene

🖌️ Drift, leverandører og avtaler

11. Bytte vaktmestertjeneste
12. Leverandør av internett og TV
13. Ny serviceavtale for heiser
14. Kartlegging av innsparingstiltak
15. Mulig reforhandling av leverandøravtaler (Bospar)

💰 Økonomi og budsjett

16. Budsjett 2026
17. Økonomisk utvikling / underskudd
18. Styrehonorar

🔥 HMS, sikkerhet og regelverk

19. Brannvern og kontrollrutiner
20. Juridiske avklaringer (ansvarsforhold i sameiet)

🏢 Beboerforhold og orden

21. Barnevogner og gjenstander i oppgang
22. Merking av strømmålere
23. Merking av inngangsdører
24. Husordensregler (inkl. garasje)

🗓️ Årsmøte og styring

25. Planlegging av årsmøte 2026
26. Saker til årsmøte (utleie, balkong, skader m.m.)

🎄 Diverse enkeltsaker

27. Kjøp og montering av juletrær
28. Dugnad 2026

Medlemskap

Sameiet er medlem av:

- Huseiernes landsforbund
- Akerselvas venner

3. Økonomisk oversikt

Kommentarer til regnskap

Forretningsfører OBOS greier dessverre fortsatt ikke å vise styret et reelt estimat på forbruket i sameiet opp mot budsjett. Det gjør det utfordrende å følge opp økonomien underveis i perioden.

Følgende aspekter har bidratt til utgifter:

- Kommunale utgifter
- Vedlikehold av ventilasjonssystem
- Vedlikehold av varmeanlegg
- Utskifting av belysning og nødlys

Fellesutgiftene økte med 10% fra 1. august 2025 for å ta høyde for økte utgifter, vedlikehold og økning av egenkapitalen etter et større underskudd i 2024.

Budsjett

Budsjettet for i år baserer seg på forslag fra forretningsfører hos OBOS, og gjennomgang av utgiftene for sist år.

Etterslep på vedlikehold medfører økte utgifter, og det er fortsatt stor utsikkerhet rundt kostnader, særlig til utbedring av lekkasje ned i kjeller og garasje, da årsaken til denne er noe uklart. Det er derfor fortsatt nødvendig å sette av midler til fremtidig vedlikehold. Belysningen i sameiet går ut på dato, og skaper allerede utfordringer, både rundt stabilitet og mangel på lysrør. Fjernvarmeanlegget skaper mer og mer utfordringer både sentralt og i leilighetene og det begynner også å se slitent ut flere steder i sameiet, med behov for mer vedlikehold og maling. Det er foreløpig ikke store nok midler i sameiet til et eget vedlikeholdsfond, men det settes av midler på høyrentekonto når økonomien tilsier det, som buffer for de litt større prosjekter og vedlikeholdsoppgaver.

Styret har reforhandlet en noen av de viktigste avtalene sameiet har rundt leverandører, og har igangsatt en større gjennomgang med et eksternt firma for å se på ytterligere besparelser, etter erfaring fra tilsvarende gjennomgang hos Idun Syd.

4. Framtidsplaner

Flere pågående prosjekter vil kreve oppfølging også i neste periode. Utskifting av belysning grunnet stabilitet og nye miljøregler. Lekkasje i garasje/kjeller. Maling og gulvbelegg. Fjernvarmeanlegg.

Valgkomitéens forslag til styre 2026/2027

Styreleder:

- Sven Bruun, LG 14 - Velges for ett år.

Styremedlemmer:

- Tore Karlsson, LG 16 - Ett år igjen av perioden
- Rita Foss, LG 14 - Velges for to år
- Harald Thune-Larsen, LG 18 -Velges for to år

Varamedlem:

- Thomas Stentvedt, LG 16 – Velges for ett år

Valgkomite:

- Erik Handelsby LG 14 - Velges for ett år
- Anita Coutts LG 16 - Velges for ett år

Begrunnelse:
Sven Bruun innstilles for ny periode i rollen som styreleder.

Forslaget til sammensetning av styret er vurdert ut ifra fordeling mellom LG 14, 16 og 18, erfaring, interesse, arbeidskapasitet og kjønnsbalanse. Valgkomiteen ønsker også at beboere i ulike livssituasjoner representeres i styret. Valgkomiteen er åpne for ytterligere forslag til deltakere i ulike roller, også i rollene som valgkomité. Valgkomitéens medlemmer har innehatt rollene i mange år, og søker avløsning i rollene sine. Vi stiller oss til rådighet pga mangel på kandidater, men oppfordrer engasjerte beboere til å melde interesse.

Hilsen Valgkomiteen
Erik Handelsby
Anita Coutts

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 316 **Selskapsnavn:** SAMEIET IDUN NORD

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER FOR

SAMEIET IDUN NORD

Fastsatt ved seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997

Sist endret 28.04.15

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

Sameiet Idun Nord (heretter kalt "Sameiet") er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr 223 bnr 22 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg (heretter kalt "Eiendommen").

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap kalt "Seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (bilag 1), med situasjonsplan (vedlegg A29.01 og A29.02) og plantegninger (vedlegg A29.1- A29.23).

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

Definisjon	Seksjon nr	Bygg	Referanse (vedlegg)
Boligseksjonene:	1 – 27	A	A29.1 – A.29.9
	28 – 54	B	A29.1, A29.2 og A29.10 – A29.16
	55 – 101	C	A29.1, A29.2 og A29.17 – A29.23
Garasjeseksjonen	102		A.29.1 og A.29.2

Alle deler av Eiendommen som etter oppdelingen ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer (dvs. alt innvendig og utvendig areal som er markert med "Felles" og/eller ikke er skravert i vedlegg A29.01, A29.02 og A29.1 – A29.23). Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Garasjeplasser og boder som pr. seksjoneringstidspunktet ikke er overdratt til sameier eller andre tilhører utbygger, som fritt kan disponere over disse ved salg, utleie el.

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i pkt 1 over og seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.2 Fellesarealene

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

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

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1 Seksjonen

Den enkelte sameier skal holde sin Seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til Seksjonen, vannklosetter og kraner, elektriske kontakter og brytere, samt ledninger til og med Seksjonens sikringsboks, inngangsdør med karm og dørlås, innvendige flater på balkong, balkongdører med karm, samt vinduer innvendig.

Den utvendige vedlikeholdsplikten (for tilleggsdel som er uteareal) omfatter bl.a. snøbrøyting/ strøing, plenklipping/planting, renhold/renovasjon og andre arealer, anlegg og installasjoner som tilhører Seksjonen.

3.2 Fellesareal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med unntak av de eksklusive vedlikeholdsplikter som er fastsatt i pkt 3.2.1 - 3.2.2 nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesareal.

Med begrepet "vedlikehold" menes, med mindre annet følger av sammenhengen, i tillegg til løpende vedlikehold, også nødvendig utskiftning, reparasjon og modernisering av de aktuelle fellesarealer, anlegg mv, likevel med unntak av bygningsmessige tiltak som omfattes av 10.2 (i) nedenfor.

Når begrepet "knyttet til" benyttes i det følgende i dette pkt 3, skal dette, med mindre annet følger av sammenhengen, forstås som fellesareal som har en funksjonell tilknytning til de(n) aktuelle seksjon(er), dvs. fellesarealer som etter sin art skal tjene de(n) aktuelle seksjonen(e)s behov. Tilsvarende gjelder andre fellesanlegg/-installasjoner.

3.2.1 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes hoveddel (leiligheter), herunder inngangspartier, ganger og trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv.,

(ii) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes tilleggsdeler (sportsboder), herunder ganger og trapperom, inngangspartier og dører, rømningsveier, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv.,

(iii) fasader, utvendige vinduer og balkonger/terrasser (som er fellesareal) samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg i Sameiet,

(iv) utvendig fellesareal (gårdsrom), herunder alle arealer, konstruksjoner og installasjoner, som gang-/adkomstveier og avkjørsler, grøntareal, sykkeloppstilling, avfallsboder, trappe-/heishus, tekniske anlegg mv

(v) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Boligseksjonenes behov.

3.2.2 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjonen

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjonen(hoveddel og tilleggsdeler), herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/ oppvarming mv., og

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

3.2.3 Felles vedlikeholdsansvar

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle arealer, konstruksjoner, tekniske anlegg mv. som ikke er omfattet av pkt 3.2.1 - 3.2.2 ovenfor og/eller som etter sin art skal tjene Seksjonenes felles behov.

3.2.4 Reaksjoner ved brudd på Husordensreglene

Ved brudd på Husordensreglene punkt 9.3 kan sameiet ilegge et gebyr på inntil kr. 2 000 samt at seksjonseier viderefaktureres for sameiets faktiske kostnader med å rydde opp og få kjørt bort søppel som er hensatt søppel i strid med husordensreglene. Dette gjelder også kostnader forbundet med å avdekke hvem den ansvarlige er.

3.2.5 Driftsselskap

Sameiernes har rett og plikt til å overlate sine vedlikeholdsplikter etter de foregående punkter til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av sameiermøtet, jf pkt 12.3 nedenfor.

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, kan ingen erverve mer enn to Boligseksjoner.

Ved salg av Seksjon plikter sameieren som selger å fremlegge vedtektene, samt eventuelle andre bestemmelser som sameierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1 Felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom sameierne i henhold til bestemmelsene nedenfor:

5.1.1 Kostnader som skal dekkes av Boligseksjonene, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.1 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.1 ovenfor, herunder bl.a. renhold av ganger, trapperom og heiser, innvendige tak, gulv og vegger, inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader, balkonger, og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service av heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske alarm og sikkerhetsanlegg, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring og renhold, vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader,

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

(iv) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke kostnadene til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/Eiendommen, samt evt. styrehonorar, opp til det nivå som til enhver tid ville vært vanlig dersom Sameiet kun hadde bestått av Boligseksjonene.

5.1.2 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjonen:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.2 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.2 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, fjerning av tagging/grafitti, kosting, spyling, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspålegg for felleskostnader, og

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

5.1.3 Kostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap:

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

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

(ii) eiendomsskatt,

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

(iv) kostnader til vedlikehold og bruk av fellesarealer som nevnt i pkt 3.2.3, 4. ledd over,

(v) felles vaktmester, vakthold mv.

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

Kostnader til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/ Eiendommen utover slike kostnader som dekkes av Boligseksjonene i medhold av pkt 5.1.1 (iv) ovenfor, samt evt. styrehonorar, skal fordeles med en lik del på hver Seksjon.

Kostnadene etter dette pkt 5.1.3 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv (f eks vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

5.1.4 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

(i) Kostnadsfordelingen etter pkt 5.1.1 - 5.1.3 ovenfor gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle sameier(ene) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at sameierne dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling, og

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

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

5.1.5 Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av forretningsfører til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Plikten til å betale felleskostnader inntrer ved den enkelte sameiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et beløp tilsvarende 3 ganger Seksjonens andel av sameiets månedlige felleskostnader i kapitaltilskudd. Beløpet forutsettes i hovedsak å gå til dekning av sameiets kostnader mv. (f eks forsikring) før ordinære a kontoinnbetalinger påbegynnes.

A konto forskudd kan ikke kreves for mer enn 1 år av gangen. Hvorvidt et eventuelt overskudd skal utbetales til sameierne eller overføres i ny regning, besluttes av forretningsfører for den enkelte periode.

For så vidt gjelder kostnader til fjernvarme, innbetaler Næringsseksjonene et a konto forskudd for inntil 6 måneder av gangen, med avregning og eventuelt restoppgjør innen 30 dager etter hver a kontoperiode.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt 5.1.1 - 0 over, har krav på å få dekket det overskytende.

5.1.6 Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonene etter deres respektive innbyrdes sameiebrøker.

5.1.7 Kostnader som ikke dekkes gjennom fellesutgiftene

Styret har fullmakt til å avgjøre om kostnader påløpt fra OBRE (Oslo Brann og Redningsetat) ved falske alarmer skal dekkes av den enkelte seksjonseier.

6. HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i Seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt 5 ovenfor.

8. PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt 9 nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4- 18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 (1) første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

9. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt 8 ovenfor om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

10.1 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

10.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt 11.5 nedenfor.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet i samsvar med pkt 11.5 nedenfor for vedtak om:

(i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

(iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i sameiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf pkt 4,

(iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,

(v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

(vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 (2) annet punktum,

(vii) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og

(viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

10.3 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av pkt 10.1 ovenfor eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.4 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter pkt 12.6 nedenfor representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. SAMEIERMØTE

11.1 Sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt 11.5 under. For Boligseksjonene har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av Boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte 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.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt 11.5 nedenfor, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.2 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt 11.1 fjerde ledd ovenfor.

11.3 Hvilke saker sameiermøtet kan og skal behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

(i) behandle styrets årsberetning,

(ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og

(iii) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt 11.2 fjerde ledd ovenfor. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.4 Møteledelse. Protokoll

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

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

11.5 Sameiermøtets vedtak – stemmerett og beregning

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

(i) saker som kun angår Boligseksjonene, herunder vedlikehold og bruk fellesareal som omtalt i pkt 3.2.1, avgjøres av Boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,

(ii) saker som kun angår Garasjeseksjonen, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt 3.2.2 ovenfor, avgjøres av Garasjeseksjonen alene,

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

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt 8 og 9 ovenfor.

12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

12.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til syv medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.

Med unntak av Boligseksjonene, kan også juridiske personer være styremedlemmer. Dette kan likevel bare skje ved at velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

12.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 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 vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt 10.3 ovenfor å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Forretningsfører

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12.5 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

12.6 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

13.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen,

Ved skade på Seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen.

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker Sameiet egenandelen.

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst, jf eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

16. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

* * *

VEDTEKTER

FOR

IDUN NORD GARASJESAMEIE

Endret på ekstraordinært sameiermøte 30.05.13

1. NAVN

Sameiets navn er Idun Nord Garasjesameie.

2. HVA SAMEIET OMFATTER

Idun Nord Garasjesameie ("**Sameiet**") eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen eierseksjon (gnr. 223 bnr. 22 seksjonsnr. 102) under bakkenivå innenfor bebyggelsen tilhørende Idun Nord Sameie ("**Boligsameiet**"), beliggende på gnr. 223 bnr. 22 i Oslo kommune.

Sameiet er et ideelt (tingsrettslig) sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell rett del av Sameiets eiendom, men hvor det til en hver sameiedel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt garasjeplass.

Sameiet består av like mange sameieandeler som det er garasjeplasser i garasjeanlegget. Sameiebrøken er fastsatt slik at telleren er én per garasjeplass og nevneren er lik det samlede antall garasjeplasser i garasjeanlegget. Første gangs tildeling av garasjeplass foretas av selger/ utbygger og deretter av Sameiets styre. Hver sameieandel tildeles et nummer som den aktuelle garasjeplassen merkes med.

Sameiets styre skal føre en liste over sameierne og de tildelte garasjeplassene til enhver tid.

Den tinglyste eier av sameieandelen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer garasjeplassen for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser.

3. FORMÅL

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner til beste for eierne av Sameiet, herunder ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget, inklusive port, nedkjørsel og atkomstarealer.

4. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin garasjeplass og har for øvrig lik rett til å benytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeanlegget kan, både de deler som er undergitt eksklusiv bruksrett og de deler som utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte garasjeplasser. Feilparkerte biler eller hensatte gjenstander vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Den enkelte sameier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommendekjøretøy eller eiendeler fra sin garasjeplass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget, unntatt utleie av garasjeplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget.

5. RETTSLIGE DISPOSISJONER

Til hver sameier utstedes det et skjøte på en ideell andel i garasjeanlegget i henhold til sameiebrøken.

Med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, kan sameieandelen bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med, eller til eier av, seksjon i Boligsameiet. Bruksretten til garasjeplassen kan ikke skilles fra sameieandelen.

Dersom eier av sameieandel overdrar sin eierseksjon i Boligsameiet uten samtidig å overdra sin andel i Sameiet, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende andel i Sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er eier av seksjon i Boligsameiet.

En garasjeplass i garasjeanlegget kan leies ut til andre enn til seksjonseiere i Boligsameiet etter følgende retningslinjer:

- Ønske om utleie for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Sameiets styre. Varselet skal inneholde leietakers navn, kontaktdetaljer og nummer på bil som leietaker ønsker å benytte plassen til.
- Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie/leie ut garasjeplass
- Ved en leietakers gjentatte mislighold av sine plikter i forhold til Sameiet, har styret rett til å kreve oppsigelse av leieforholdet
- Ved utleie er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

I den utstrekning Boligsameiet som følge av offentligrettslige krav og/eller pålegg har behov for ytterligere garasjeplasser, har seksjonseierne fortrinnsrett til leie av garasjeplasser som eies eller på annen måte disponeres av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Fortrinnsretten skjer på de til enhver tid gjeldende markedsvilkår, dog slik at leien ikke kan overstige normal markedsleie for parkeringsplasser i området.

Enhver rettslig disponering av sameieandel som fastsatt ovenfor skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Sameiets styre med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av styret, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel sammen med eierseksjon i Boligsameiet.

Ved overdragelse av sameieandelen skal vedtektene og styrets eventuelle regler for bruk av garasjeanlegget aksepteres av den nye sameieren. Ved overdragelse hefter den nye sameier sammen med den tidligere sameier for den tidligere sameierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet i henhold til sameielovens §§ 14 og 15.

Usolgte garasjeplasser tilhører selger/utbygger og er ikke underlagt begrensningene som nevnt over.

6. GARASJEPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere i Boligsameiet med funksjonshemming.

Det påhviler styret i Sameiet å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til sameier med slik funksjonshemming, og de sameiere de gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget, uten hensyn til plassering.

7. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet, hvor alle sameierne har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan representeres av en fullmektig. Sameiets styre kaller sameierne inn til sameiermøte.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret 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. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Valg av styre
- Valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

8. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to 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 ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. pkt. 7.

9. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger har sameierne én stemme hver.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet, gjelder som sameiermøtets beslutning det som styrets leder gir sin tilslutning.

Det kreves to tredjedels flertall blant de fremmøtte i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av garasjeanlegget som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- andre rettslige disposisjoner over garasjeanlegget som går ut over vanlig forvaltning
- 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

Det kreves enstemmighet blant de fremmøtte i sameiermøtet for vedtak om endringer i Sameiets vedtekter

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet.

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

10. STYRET

Sameiet skal ha et styre med minimum 2 og maksimum 4 medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt av sameiermøtet. Styreleder tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styremedlem kan gjenvelges. Som styremedlemmer i Sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i Boligsameiet.

Styrelederen sørger for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender. Styret er kompetent til å fatte alle beslutninger vedrørende Sameiets daglige drift.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Alle beslutninger i styret kan fattes med vanlig flertall. Når stemmene står likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

11. ORDENSREGLER

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

12. VEDLIKEHOLD

Styret skal sørge for at garasjeplassene og garasjeanleggets fellesarealer holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gi sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods og liknende fra garasjeplassen. Likeledes kan styret kreve at sameier fjerner bil og for øvrig ryddiggjør garasjeplassen i forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring mv.

Styret har rett og plikt til å gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget.

13. FELLESKOSTNADER

Alle felleskostnader vedrørende garasjeanlegget fordeles likt mellom sameierne. Styret har rett til å belaste tinglyst eier av sameieandelen for felleskostnadene, uavhengig av hvem som faktisk disponerer garasjeplassen.

Den enkelte sameier skal kvartalsvis betale et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret til dekning av sin del av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak i garasjeanlegget. Ved behov kan styret avkreve sameierne ekstraordinære likviditetstilskudd i tillegg til a-kontoinnbetalingene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader mv. er å anse som vesentlig mislighold fra sameierens side. Sameieren vedtar tvangsfravikelse uten søksmål og dom dersom andel felleskostnader eller andre ytelser ikke blir betalt innen forfall, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2(2)(c).

Med felleskostnader menes alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder:

- eiendomsforsikring, jf § 19,
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av garasjeanlegget, inklusive port, nedkjørsel og atkomstarealer
- strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- drift og vedlikehold mv av ev. sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- renhold og oppmerking av fellesarealer

- kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

14. MISLIGHOLD

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) sameieandel(er) med tilknyttet bruksrett til garasjeplass. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

15. ANSVAR UTAD

Overfor Sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

16. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

17. SAMEIELOVEN

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Husordensregler for Sameiet Idun Nord

Vedtatt på sameiermøte 06. september 2012.
Oppdatert etter sameiermøte: 28. april 2014, 4. april 2019, 18. april 2024

1. Generelt

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Husordensreglene inneholder således ikke bare plikter, men skal være medvirkende til å sikre sameierne ro, orden og hygge.

Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.

Alle henvendelser til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.

Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. Overdragelse og utleie av leilighet

Eierskifte meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.
Skifte av leietaker meldes skriftlig til sameiets styre (meldingen skal inneholde fullt navn, telefon nummer og e-postadresse).

Ved eierskifte skal selger informere ny eier om boligpermen (www.boligperm.no) og bruker av boligpermen nullstilles

Eier/utleier har plikt til å bestille postkasseskilt. Postkasseskilt bestilles gjennom sameiets styre eller på sameiets hjemmesider

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar. Ved salg skal alltid vedtekter og husordensregler legges ved kontrakten. Brudd på disse reglene vil medføre et gebyr på kr 1. 000

3. Søppel

Søppelhusene er kun til bruk for matavfall, plast og annet husholdningsavfall samt papp/papir.

Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelhuset i tråd med reglene for kildesortering i Oslo kommune. Er alle containerne i søppelhuset fulle, skal søpla tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer eller utenfor søppelcontainerene i søppelhusene. Forsøpling av fellesarealer, herunder kasting av sigarettsneiper m.v., regnes som brudd på Husordensreglene.

4. Paraboler, blomsterkasser, markiser

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen og må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

For utvendig solskjerming er det bare tillatt å benytte markiser og screens fra vår valgte leverandør, og i valgt farge.

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt med mindre det er til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Dyr skal være merket med eiers telefonnummer. Det er ikke tillatt å lufte hundene på sameiets fellesareal.

6. Bruk av leiligheten

6.1

Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 23.00 og 08.00 på hverdager og mellom kl. 24.00 og 09.00 i helger og på helligdager. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne og på balkongen.

6.2.

Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 20.00, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 10.00 og 16.00.

Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Ved langvarige støyende arbeider skal det gis nabovarsel så tidligsom mulig, helst en dag før.

Langvarige arbeider defineres som arbeider utover 1 time i varighet.

6.3.

Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

Se også pkt. 9.9.

6.4.

Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk. Se brukerveiledning i FDV-håndbok.

6.5.

Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent.

6.6.

Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. Fargekode: Se FDV-håndbok. Alle utvendige fasadeforbedringer/endringer foretas av sameiet.

6.7.
Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende.

Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom eller til å lagre søppel er forbudt. Brudd på denne regelen vil kunne føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene ved vaktmester for eiers regning.

Tørking eller oppheng av tøy skal ikke skje over rekkverkshøyde. Dersom det er til sjenanse for eventuelle naboer, er risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkong forbudt.

6.8.
Brannslange i kjøkkenbenk er kun beregnet for slukking av brann og må ikke benyttes til andre ting (som spyling av baderom eller terrasse). Beboer må påse at stoppekran der brannslange er tilkoplet til enhver tid er stengt slik at slangen ikke blir stående under trykk. Det holder ikke å stenge kranen på munnstykket! Hvis brannslangen blir stående under trykk kan den sprekke og føre til store vannlekkasjer og skader i egen og underliggende leiligheter.

7. Gasspeiser
Innstallering avgasspeis skal gjøres i henhold til forskrift og av autoriserte leverandører og installatører. Sameiere/beboere som har installert gasspeis er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll gjennom en felles avtale. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

8. Bruk av garasjeplass
Bruk av egen garasjeplass reguleres av vedtekter og ev. egne ordensregler for garasjesameiet (se Idun Nord sameies hjemmeside).

9. Fellesarealer

9.1.
All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

9.2.
Det skal vises varsomhet ved flytting. Dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes av eier.

9.3.
Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere. Slike gjenstander vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om slik rengjøring inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser.

9.4.
Sameiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men kaste dette i papircontainer i søppelrommet.

9.5.
Røyking er strengt forbudt på sameiets innvendige fellesarealer.

9.6.
Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

9.7.
Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grøntarealene blir tatt vare på.

9.8.
Dører til bodarealene og inngangsdører til oppgangene, må alltid holdes låst.

9.9.
Ballspill er ikke tillatt på sameiets fellesarealer. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i gårdsområdet er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå i gårdsområdet.

9.10.
Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til å bruke ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal nektes adgang til oppganger og garasje.

9.11.
Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy å kjøre på fellesområdet. Flyttebiler og andre kjøretøyer henvises til parkering i Lillogata ved av- og pålessing.

9.12.
Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

10. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

10.1.
Ved brudd på punkt 6.1 eller 6.2 som fører til utrykning av bomiljøvakt til en angitt seksjon (der seksjonsnummer eller eier er dokumentert i rapport fra bomiljøvakten) vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen.

Ved brudd på punkt 6.1 eller 6.2 som fører til gjentatt utrykning av bomiljøvakt til samme seksjon vil det i tillegg bli innkrevd et gebyr på kr. 1 000 fra eier av seksjonen.

10.2.
Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.

Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr på kr. 500,- fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210256
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	03.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LILLOGATA 16
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-223/22

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210256

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-5142

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

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

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

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

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

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

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

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

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

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

1.3.2 Støy i driftsfasen

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

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

a) Utbyggingsfaser.

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

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

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

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

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

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

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

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

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

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

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

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

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

2.2.1.2 Utnyttelse

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

2.2.1.3 Plassering

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

2.2.1.4 Høyder

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

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

2.2.2.1 Arealbruk

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

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

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

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

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

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

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

2.2.2.5 Utforming

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

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

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

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

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

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

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

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

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

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

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

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

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

3.1.3.1 Arealbruk

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

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

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

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

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

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

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

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

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

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

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

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

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

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

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

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-4488

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Treschows gate 1 og Lillogata 4 på Sandaker.

Vedtaksdato: 16.12.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200515095
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200515095

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRESCHOWS GATE 1 OG LILLOGATA 4, GNR. 223, BNR. 22, 54 OG 58

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2 200515095 datert 12.09.2008, revidert 20.03.2009. Sist revidert etter bystyrets vedtak 16.12.2009.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for bolig
- byggeområde for bolig, forretning, kontor, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)
- byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (uteområde for barnehage)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, annet veiareal
- friområde: park, turvei
- spesialområde: bevaring (portal)

§ 3. Byggeområder – fellesbestemmelser

3.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal er satt til BRA = 20 100 m² fordelt på 9 250 m² i nordre utbyggingsområde (bygg A, B og C) og 10 850 m² i søndre utbyggingsområde (bygg D, E og F). Parkeringsplasser på terreng skal medregnes til BRA med 18 m² per parkeringsplass.
Bruksareal under terreng, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, inngår ikke i beregning av utnyttelsen. Ved bruksareal under terreng, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 og 1,5 meter, skal arealet medregnes med 50 %.
Det tillates inntil 250 m² BYA i tillegg til maksimalt tillatt bruksareal (BRA) utvendige boder for avfallshåndtering med en maksimal gesimshøyde på inntil 3,0 meter over ferdig terreng. Det tillates inntil 100 m² BYA i tillegg til maksimalt tillatt bruksareal (BRA) overdekning over nedkjøringsramper til parkeringskjeller med gesimshøyde på inntil 3,0 meter over ferdig terreng.

3.2 Plassering

Bebyggelse skal plasseres i byggelinjer og innenfor de på plankartet viste byggegrenser. Underetasje med parkeringskjeller som ligger fullstendig under terreng skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser under terreng. Underetasje over terreng må forholde seg til byggegrenser over terreng. Balkonger tillates utkraget inntil 1,0 meter over byggegrense. Utkraging over fortau skal ha en underhøyde på minimum 4,0 meter. Balkonger tillates ikke utkraget over friområder. Svalganger tillates kun i bygg C og bygg F og maksimalt til tre boenheter per etasje.

3.3 Høyder

Tillatt maksimal byggehøyde er vist på plankartet med maksimale gesimshøyder oppgitt som kotehøyder. På takterrasser tillates transparent / åpent rekkverk i en høyde av 80 cm over angitte gesimshøyder. Maksimale høyder over garasjeanlegg mellom bygningene er vist på plankartet med byggegrenser og maksimale kotehøyder.

3.4 Taklandskap

Takene er del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og andre installasjoner på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takene som benyttes til takterrasser kan ha lager, trappetårn og heistårn på inntil 2,5 meter over viste gesimshøyder. Disse må utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

3.5 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordeling skal være maksimum 20 % leiligheter med 40-50 m² BRA, minimum 30 % leiligheter med 50-80 m² BRA og minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA. Leiligheter mindre enn 40 m² tillates ikke. Ensidig nord- eller nordøstvendte leiligheter tillates ikke. Alle leiligheter skal ha minst ett soverom til stille side (gul sone). Maksimal leilighetsdybde eksklusiv balkong skal ikke overstige 13 meter.

3.6 Utearealer

Jordsmonn på parkeringsdekke skal ha en jorddybde på min. 80 cm der hvor det skal plantes trær. Der hvor det skal anlegges plen skal jorddekket være min. 50 cm. Det skal opparbeides utearealer for boliger med god bruksmessig kvalitet innenfor planområdet som skal tilsvare minst 20 % av det samlede

leilighetsarealet i BRA. Private balkonger og fellesareal på terrasser medregnes som uteareal. Minimum 50 % av det utearealet som planen krever, skal ligge på terreng. Uteareal for barnehage skal ikke medregnes i utearealet for boliger.

3.7 Atkomst
Hovedatkomst er vist på planen med avkjørselspiler fra Lillogata. Avkjørselsplan med inntegnede siktlinjer, avstander og stigningsforhold skal godkjennes i tilknytning til søknad om rammetillatelse.

3.8 Parkering
Parkering for biler og sykler skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges og merkes for orienterings- og bevegelseshemmede.

3.9 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en samlet plan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av tomten. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med første rammetillatelse. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, gangveier, trapper, ramper, plasser, lekeareal, barnehageareal, sykkelparkering, beplantning, overvannshåndtering, trær som skal bevares, terrengmurer samt kjøreveier. Utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse.

3.10 Overvann og flom
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Vannkvaliteten i Akerselva må sikres i byggeperioden. Bebyggelsen må sikres mot 200-års flom + 0,5 til 1,0 meter. Dersom underetasje er utsatt for flom må boder og parkering tåle å bli fylt med vann. Det må utarbeides en evakueringsplan for parkeringskjellere.

3.11 Støy og forurensning
Ved søknad om rammetillatelse skal Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for støy T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjene være tilfredsstilt. Masser som skal brukes på utearealer for lek og opphold skal tilfredsstille de normverdiene som gjelder for den mest følsomme arealbruk i henhold til veiledningene fra SFT.

3.12 Tinglyst heftelse gjennom planområdet
Allmennheten skal sikres tinglyst rett til gjennomgang fra Lillogata til friområdet mellom nordre planområde (bygg A, B og C) og søndre planområde (bygg D, E og F).

§ 4. Byggeområde for bolig – bygg A, B, C, D og E.
Det skal etableres boliger innenfor planområdet i bygg A, B, C, D og E.
Bygg B og C mot Lillogata kan trekkes tilbake fra byggelinjen forutsatt at byggelinjen mot Lillogata markeres med en skjermingsmur mot boligenes uteområde. Bygg A, B og C langs Lillogata på maksimalt 7 etasjer skal trappes ned til maksimalt 5 etasjer mot elva.
Bygg D og E skal trappes ned fra maksimalt 6 etasjer mot felles torg til maksimalt 5 etasjer mot Akerselva.
Hver nedtrapping skal ha en inntrekning på minimum 1,7 meter fra ytterkant av underliggende etasje.

§ 5. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage).
Boliger skal etableres over sokkeletasje forutsatt at boligkvalitetskrav i bestemmelsene i forhold til støy og bokvalitet kan oppfylles. Det tillates ikke boliger i sokkeletasje.
Publikumsrettet virksomhet som henvender seg mot fortau skal etableres i sokkeletasje.
Forretning som kan utgjøre maksimalt BRA = 500 m² tillates etablert mot Treschows gate.
Kontorvirksomhet som kan utgjøre maksimalt BRA = 3 000 m² tillates etablert mot Treschows gate.
Barnehage med et innendørs gulvareal på minimum BRA = 600 m² skal etableres i sokkeletasje.

§ 6. Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (uteområde for barnehage)
Barnehagens uteområde skal opparbeides mellom Lillogata og friområdet mot Akerselva som vist på kart.
Støyskjerm skal etableres slik at minimum 2/3 av barnehagens uteareal kommer i grønn støysone. Det tillates utvendige boder på terreng for barnehagen. Disse kan integreres i støyskjermen. Et tuntre som er avmerket på plankartet i barnehagens uteområde, skal bevares.

§ 7. Friområde: park, turvei
Innenfor friområdet avsatt i planen skal det opparbeides turvei langs Akerselvas østre elvebredd fra Treschows gate forbi ny bru over elva og videre nordover langs elvebredden til eksisterende friområde nord for planområdet.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser
Før det kan gis rammetillatelse for første byggetrinn innenfor planområdet skal det foreligge tinglyst rett for allmennheten til å benytte gjennomgang fra Lillogata til friområdet mellom nordre planområde (bygg A, B og C) og søndre planområde (bygg D, E og F).
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor planens nordre utbyggingsområde (bygg A, B og C) skal friområdet med turvei langs Akerselva nord for og inklusiv regulert gangbru være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan.
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor planens søndre utbyggingsområde (bygg D, E og F) skal friområdet med turvei langs Akerselva syd for og inklusiv regulert gangbru være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan.
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal trafikkområde (fortau og annet veiareal) forbi tiltaksområdet langs Lillogata være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan.
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygg F skal trafikkområde (vei med fortau) langs Treschows gate og Lillogata være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan.
Før eller senest samtidig med at det kan gis midlertidig brukstillatelse til bygg F, skal en barnehage på minimum 600 m² være etablert i sokkeletasjen i bygg F mot Lillogata.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

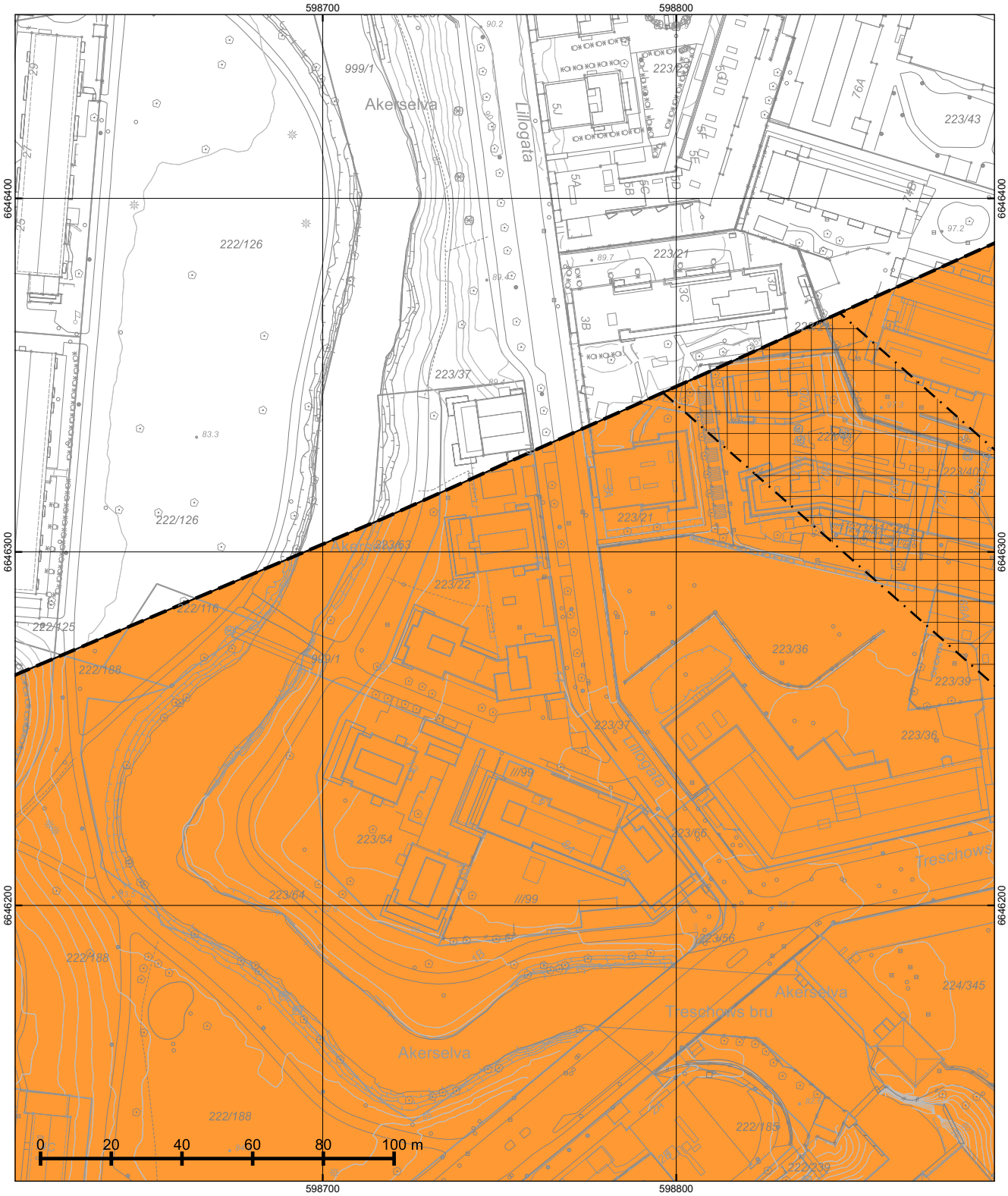
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

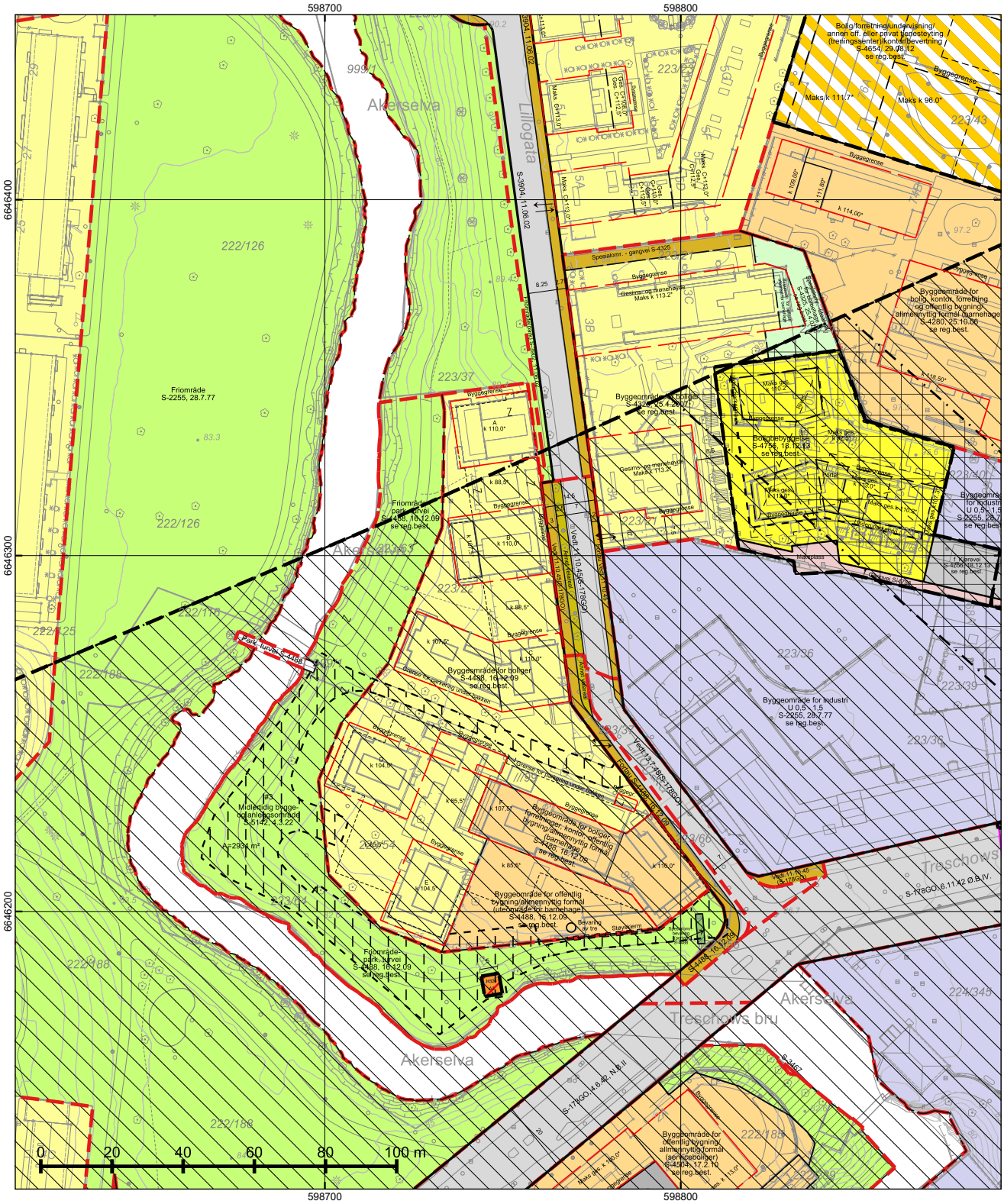
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160208/ 86536196
Deres ref.:
Adresse: LILLOGATA 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/22

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160208/ 86536196

Deres ref.:

Adresse: LILLOGATA 16

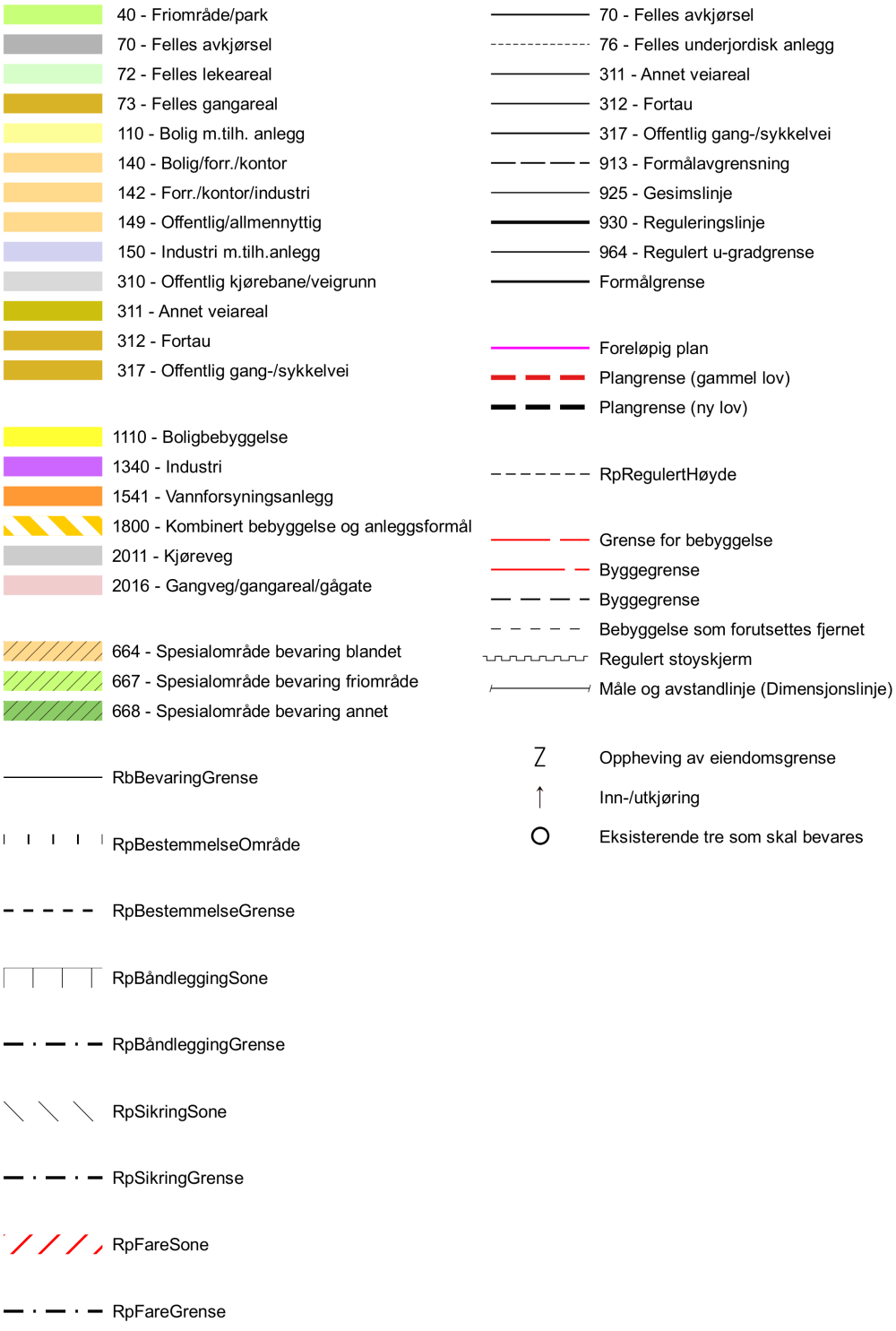
Kommentar:

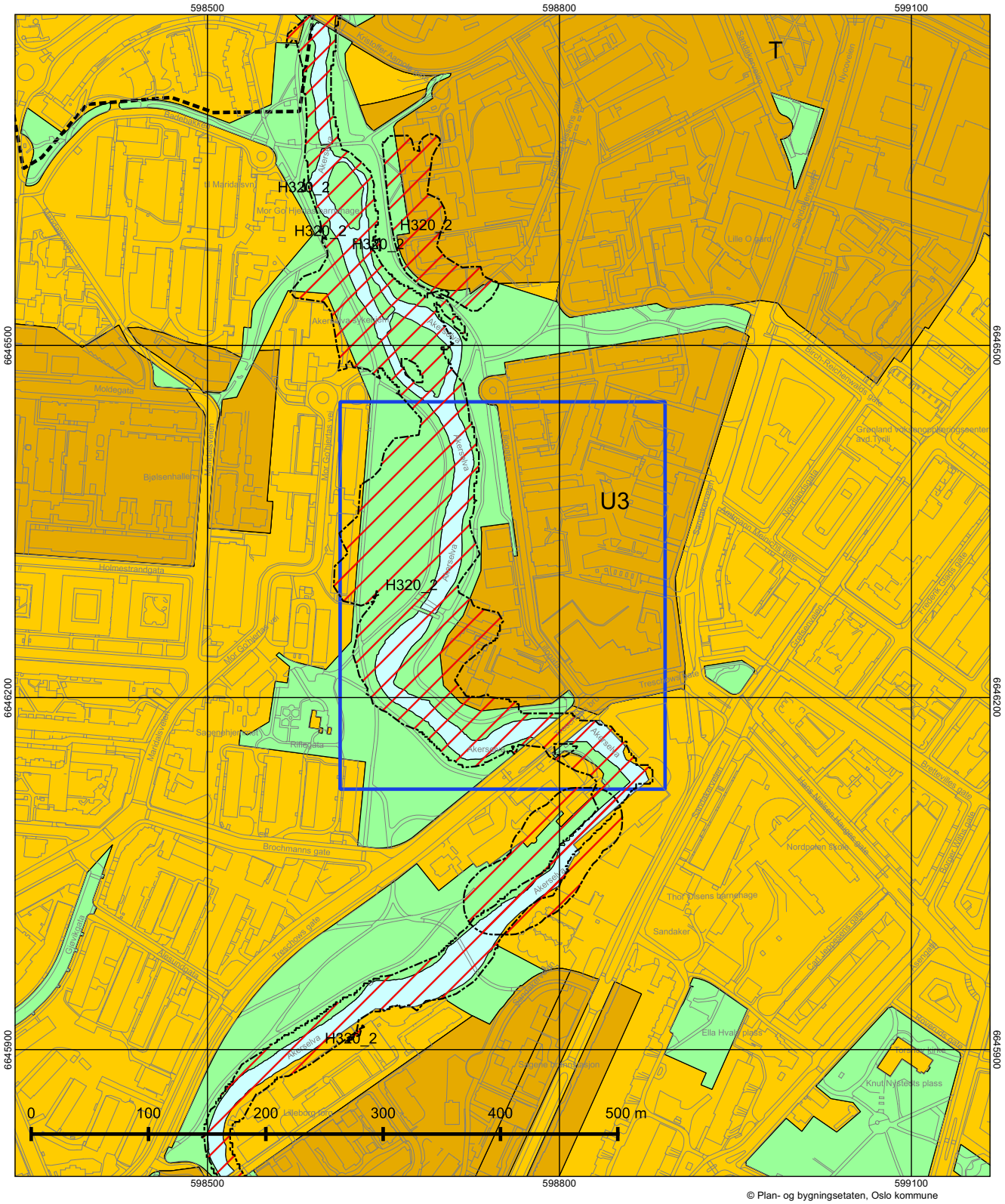
Gnr/Bnr: 223/22

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)





Oslo

Dato: 03.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160208/86536196
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.07.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536196
Deres ref: 210256

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 223, BNR. 22.

Vi viser til bestilling av 03.07.2026 for eiendom gnr. 223, bnr. 22.

GNR. 223 BNR. 22

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.11.1946.

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

4043 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

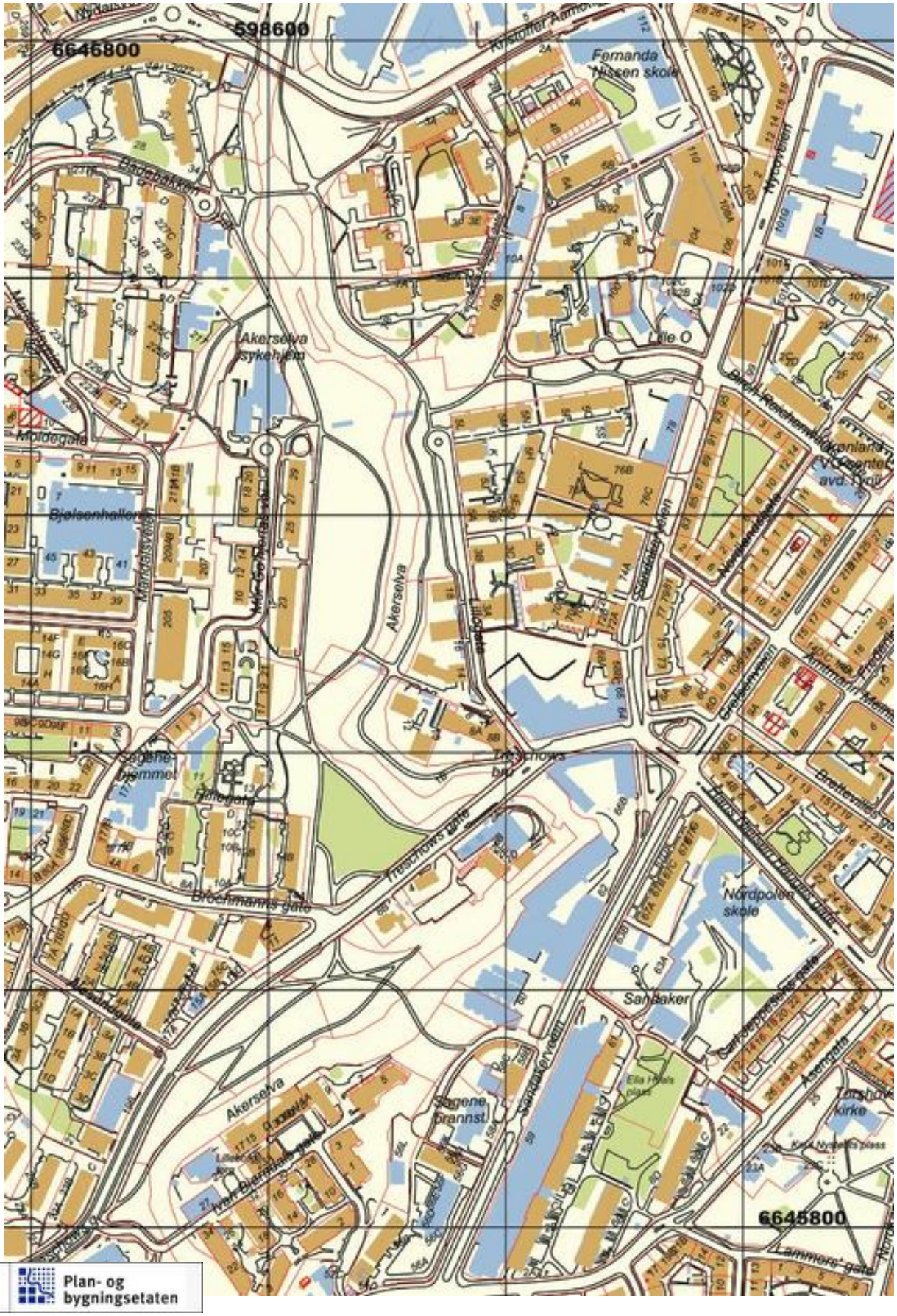
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


598750
18
3A
223/21
223/63
6646300
6646300
16
223/22
14
6646250
223/37
Lillogata
12
///99
6
598750
Plan- og bygningsetaten


598600
6646800
6645800
Fernanda Nissen skole
Akerselva sykehjem
Bjølsenhallen
Akerselva
Trasévs gate
Brochmanns gate
Nordpolen skole
Sandaker
Sagene brannst.
Torshov kirke
Plan- og bygningsetaten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/148929/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 13:27

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601219420
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989092243	IDUN INDUSTRI EIENDOM AS		c/o Orkla Eiendom AS, Postboks 423 Skøyen, 0212 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	223	22

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	22	0	1	595 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	2	585 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	3	815 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	4	820 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	5	505 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	6	815 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	7	820 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	8	505 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	9	510 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	10	815 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	11	820 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	12	505 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	13	510 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	14	815 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	15	820 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	16	505 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	17	510 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	18	815 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	19	820 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 148929 Tinglyst: 21.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/148929/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 13:27

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	22	0	20	505 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	21	510 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	22	635 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	23	635 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	24	505 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	25	510 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	26	875 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	27	875 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	28	625 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	29	620 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	30	815 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	31	820 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	32	505 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	33	815 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	34	820 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	35	505 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	36	510 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	37	815 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	38	820 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	39	505 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	40	510 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	41	815 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	42	820 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	43	505 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	44	510 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	45	815 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	46	820 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	47	505 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	48	510 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	49	635 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	50	635 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	51	505 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	52	510 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/148929/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 13:27

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	22	0	53	880 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	54	875 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	55	870 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	56	925 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	57	490 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	58	490 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	59	875 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	60	925 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	61	490 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	62	490 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	63	520 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	64	895 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	65	710 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	66	875 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	67	925 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	68	490 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	69	490 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	70	515 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	71	895 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	72	710 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	73	875 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	74	925 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	75	490 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	76	490 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	77	515 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	78	895 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	79	710 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	80	875 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	81	925 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	82	490 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	83	490 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	84	515 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	85	895 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	22	0	86	710 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	87	875 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	88	925 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	89	490 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	90	490 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	91	515 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	92	895 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	93	710 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	94	800 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	95	1125 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	96	720 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	97	490 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	98	895 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	99	710 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	100	1220 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	101	640 / 79870	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	22	0	102	10010 / 79870	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

15.02.2012

15.02.2012 09.52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/148929/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 13:27

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

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	223	22		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
989092243	Idun Industri Eiendom AS		1/1

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

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

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 6/12-2011

Signaturer

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

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

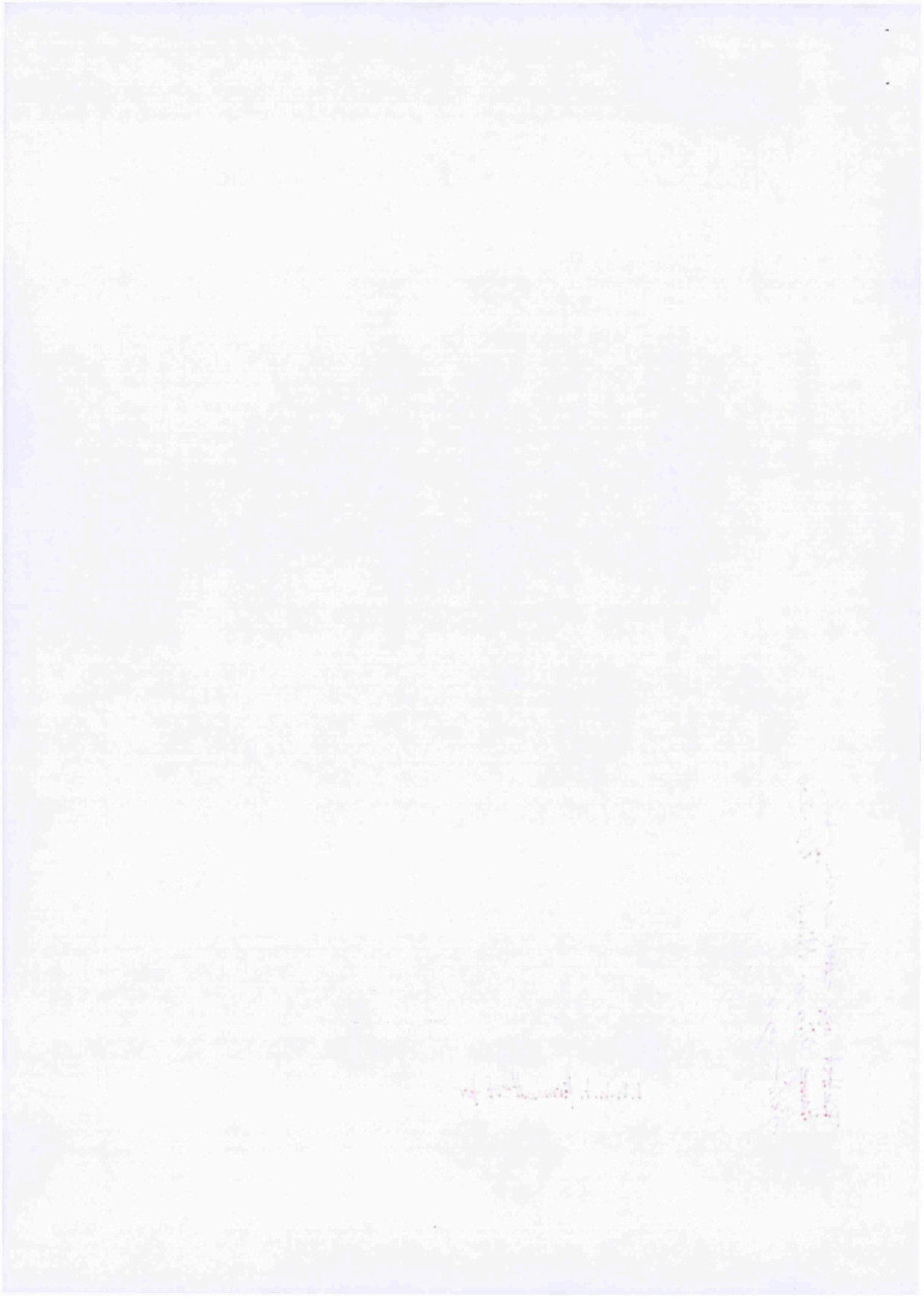
6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 14/2-11	Geir Brun	GEIR BRUN	
Oslo 14/2-11	Sven Kruse-Jensen	SVEN KRUSE-JENSEN	
	I.h.h.t. firmaattest for	Idun Industri	
		Eiendom AS	

Rettet opp etter avtale med Hanne Winger Minde 7/9-2011 Kjell Smelle



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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
223	22		1-102	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
17.2.12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

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

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

4B Arkitekter AS
Oscarsgt 20
0352 Oslo
T +47 22 96 02 00

IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING GNR/BNR 223/22

Lillogata nr 18 Bygg A

SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
1	B	B	595
2	B	B	585
3	B	B	815
4	B	B	820
5	B	B	505
6	B	B	815
7	B	B	820
8	B	B	505
9	B	B	510
10	B	B	815
11	B	B	820
12	B	B	505
13	B	B	510
14	B	B	815
15	B	B	820
16	B	B	505
17	B	B	510
18	B	B	815
19	B	B	820
20	B	B	505
21	B	B	510
22	B	B	635
23	B	B	635
24	B	B	505
25	B	B	510
26	B	B	875
27	B	B	875
sum			
		NEVNER BOLIG	69860
		NEVNER TOTALT:	~~76690~~ 79870

L:\PDOC\0530-Idun\Dok\6-tegn-beskr\69-div\Rev-SEKSJONERING Liste Blokk A.xlsx Rev-SEKSJONERING Liste Blokk A.xlsx Revisjon 26.08.2011

4B Arkitekter AS
Oscarsgt 20
0352 Oslo
T +47 22 96 02 00

IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING GNR/BNR 223/23

Lillogata nr 16 Bygg B

SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
28	B	B	625
29	B	B	620
30	B	B	815
31	B	B	820
32	B	B	505
33	B	B	815
34	B	B	820
35	B	B	505
36	B	B	510
37	B	B	815
38	B	B	820
39	B	B	505
40	B	B	510
41	B	B	815
42	B	B	820
43	B	B	505
44	B	B	510
45	B	B	815
46	B	B	820
47	B	B	505
48	B	B	510
49	B	B	635
50	B	B	635
51	B	B	505
52	B	B	510
53	B	B	880
54	B	B	875
sum			
		NEVNER BOLIG	69680
		NVNER TOTALT:	~~76690~~ 79870

Revisjon 26.08.2011

4B Arkitekter AS

IDUN BOLIGPROSJEKT			
SEKSJONERING GNR/BNR 223/22			
Lillogata nr 14 Bygg C			
SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
55	B	B	870
56	B	B	925
57	B	B	490
58	B	B	490
59	B	B	875
60	B	B	925
61	B	B	490
62	B	B	490
63	B	B	520
64	B	B	895
65	B	B	710
66	B	B	875
67	B	B	925
68	B	B	490
69	B	B	490
70	B	B	515
71	B	B	895
72	B	B	710
73	B	B	875
74	B	B	925
75	B	B	490
76	B	B	490
77	B	B	515
78	B	B	895
79	B	B	710
80	B	B	875
81	B	B	925
82	B	B	490
83	B	B	490
84	B	B	515
85	B	B	895
86	B	B	710
87	B	B	875
88	B	B	925
89	B	B	490
90	B	B	490
91	B	B	515
92	B	B	895
93	B	B	710

Revisjon26.08.2011

VEDLEGG S.4 AV 37

4B Arkitekter AS

94	B	B	800
95	B	B	1125
96	B	B	720
97	B	B	490
98	B	B	895
99	B	B	710
100	B	B	1220
101	B	B	640
sum			
		NEVNER BOLIG	69860
		NEVNER TOTALT:	~~76690~~ 79870

Revisjon26.08.2011

VEDLEGG 5.5 AV 37

4B Arkitekter AS
Oscarsgt 20
0352 Oslo
T +47 22 96 02 00

IDUN BOLIGPROSJEKT

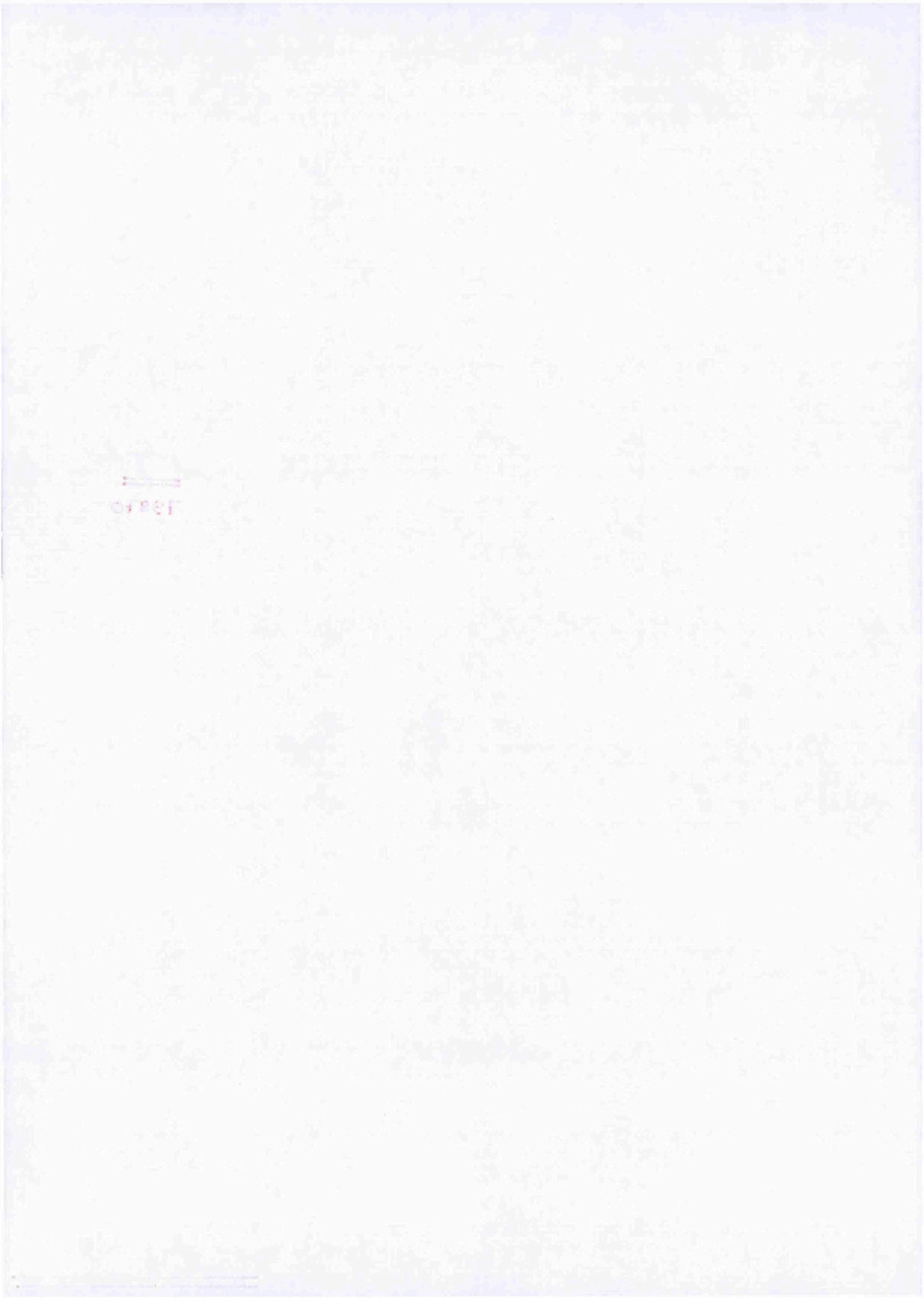
SEKSJONERING GNR/BNR 223/22

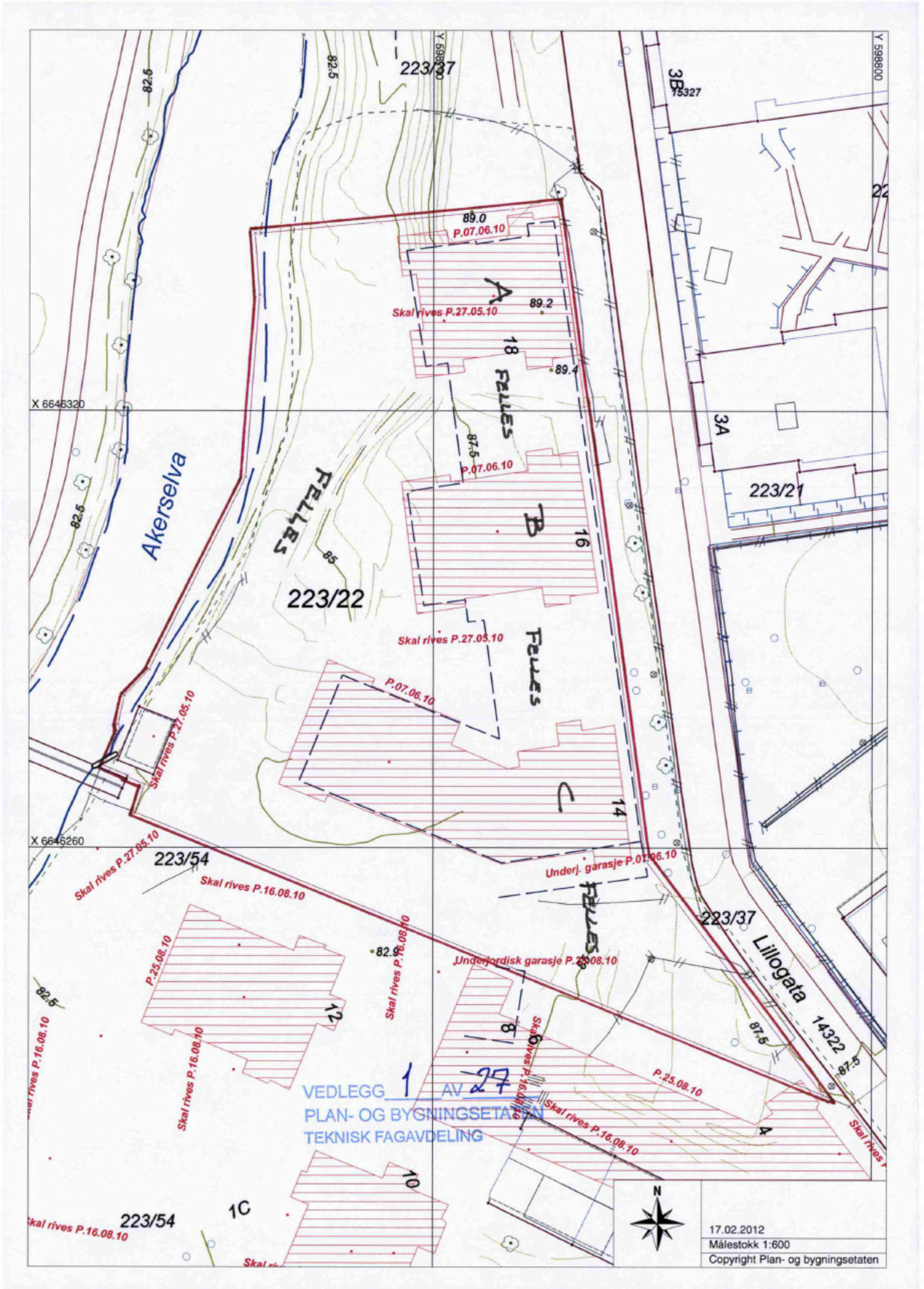
Lillogata nr 14-18 PARKERINGSKJELLER

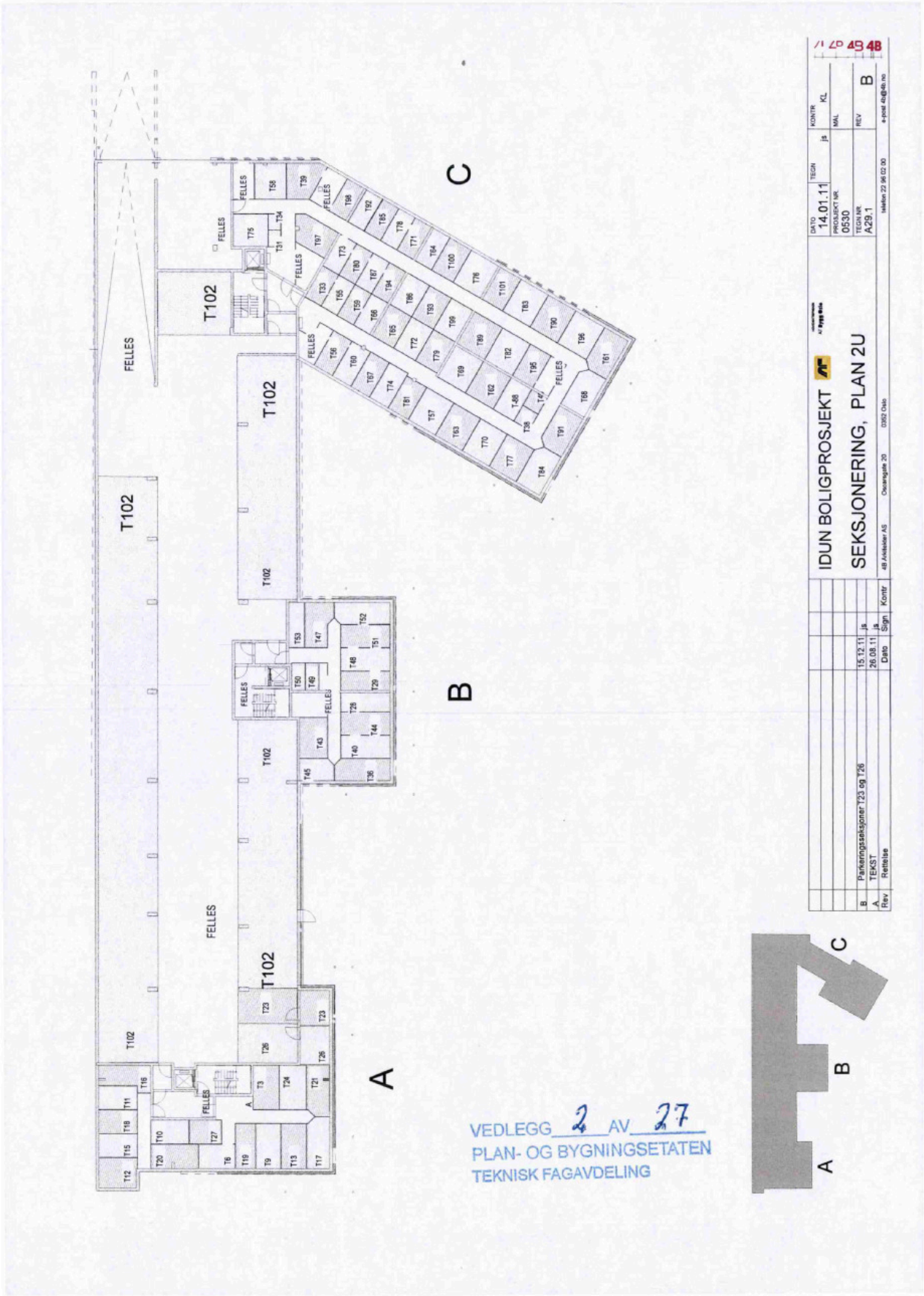
SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
102	N	B	10010
sum			
		NEVNER parkering	10010
		NEVNER TOTALT:	~~76690~~ 79870

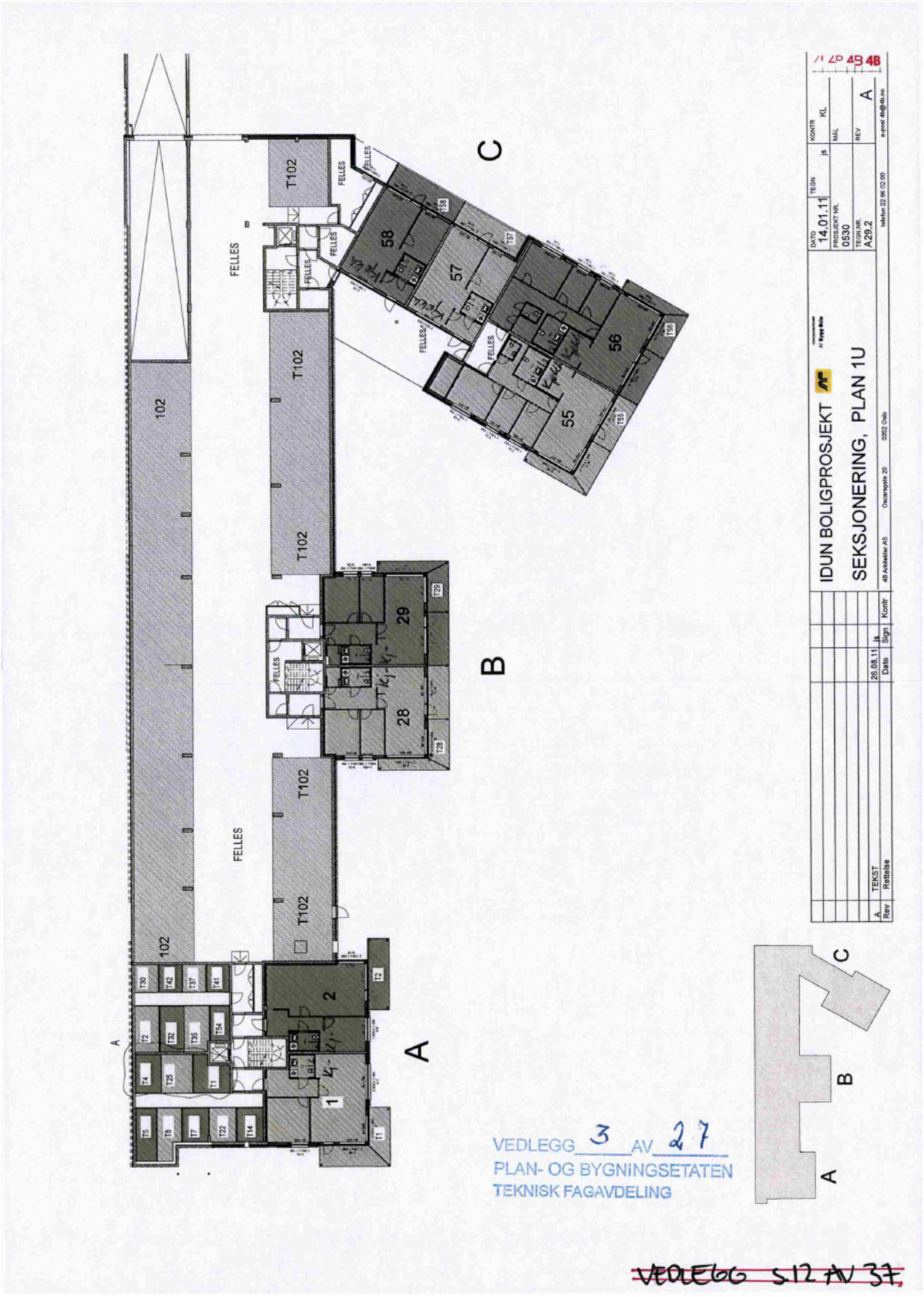
Revisjon 31.08.2011

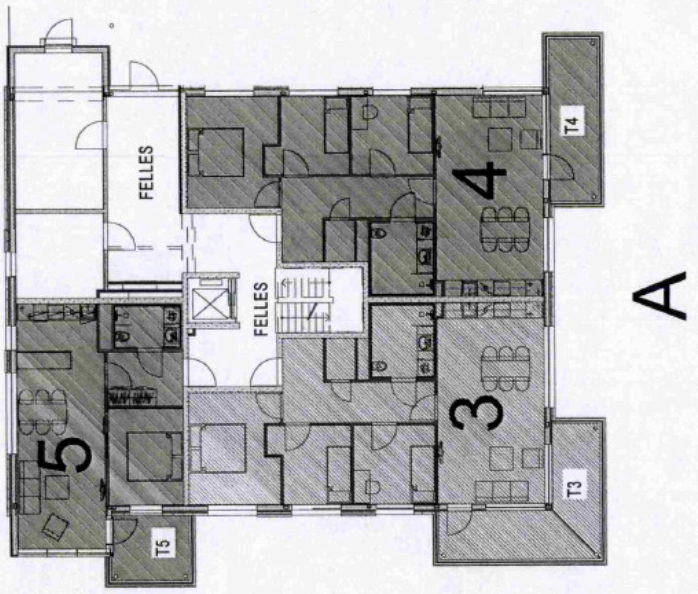
VEDLEGG S.6 AV 3




223/37
3B
15327
Y 599800
89.0
P.07.06.10
Skal rives P.27.05.10
89.2
89.4
A
18
FELLES
X 6646320
Akerselva
82.5
87.5
P.07.06.10
B
16
223/22
3A
223/21
Skal rives P.27.05.10
P.07.06.10
C
14
Underj. garasje P.07.06.10
X 6646260
223/54
Skal rives P.27.05.10
Skal rives P.16.08.10
Underjordisk garasje P.25.08.10
Lillogata
14322
12
8
6
4
10
1C
P.25.08.10
Skal rives P.16.08.10
VEDLEGG 1 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
17.02.2012
Målestokk 1:600
Copyright Plan- og bygningsetaten


IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING, PLAN 2U
14.01.11
0530
A29.1
B
Parkeringsseksjoner T23 og T26
TEKST
Rettelse
15.12.11
26.08.11
A
B
C
FELLES
T102
VEDLEGG 2 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING, PLAN 1U
DATO 14.01.11
PROSJEKT NR. 0530
TEGN.NR. A29.2
REV A
TEGN js
KONTR KL
MÅL
TEKST
Rettelse
26.08.11 js
Dato Sign Kontr
A
Rev
FELLES
T102
102
A
B
C
1
2
28
29
55
56
57
58
VEDLEGG 3 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
VEDLEGG 12 AV 37

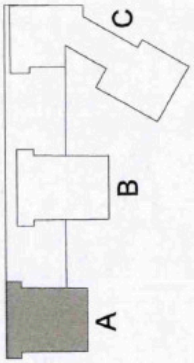


IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING, BLOKK A, PLAN

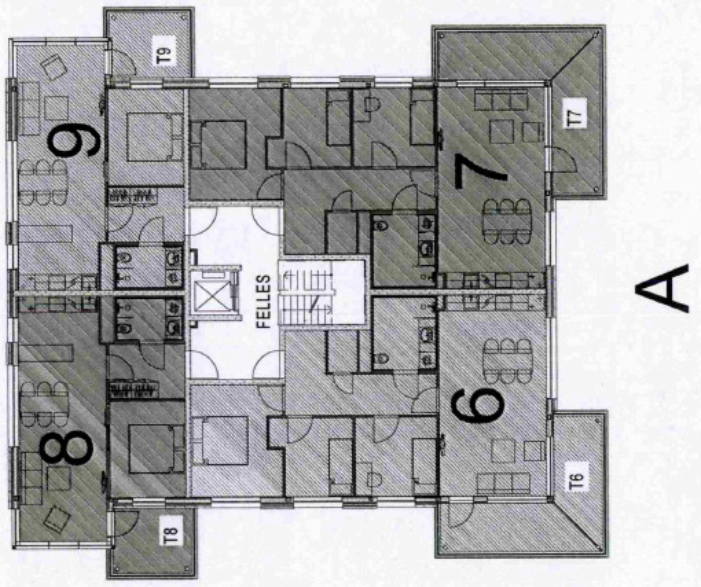
DATO 14.01.11 | TEGN JS | KONTR KL
PROSJEKT NR. 0930 | MÅL | REV
TEGN.NR. A29.3

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

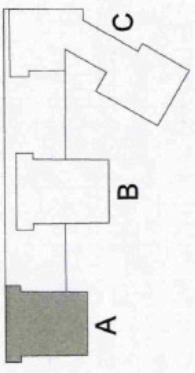


VEDLEGG 4 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~VEDLEGG 5 13 AV 37~~

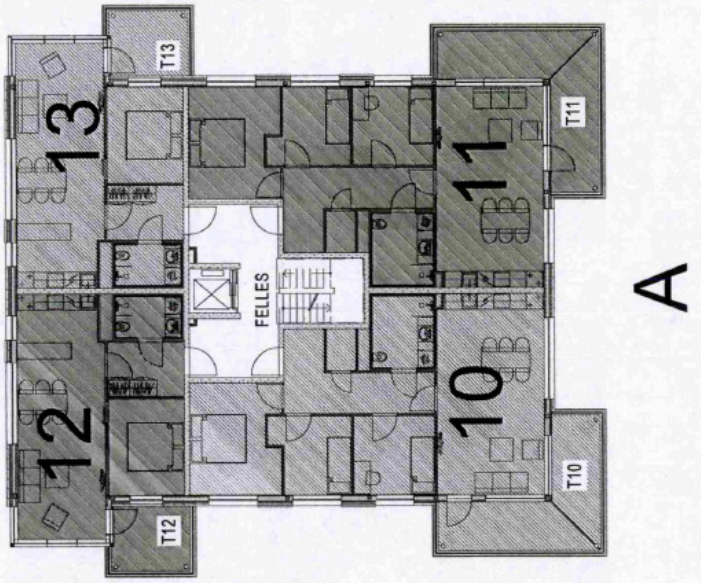


IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING, BLOKK A, PLAN 2



VEDLEGG 5 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~VEDLEGG 5.14 AV 3~~

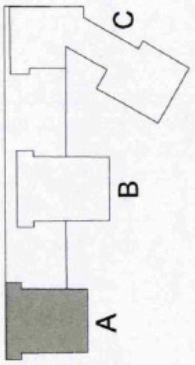


IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING, BLOKK A, PLAN 3

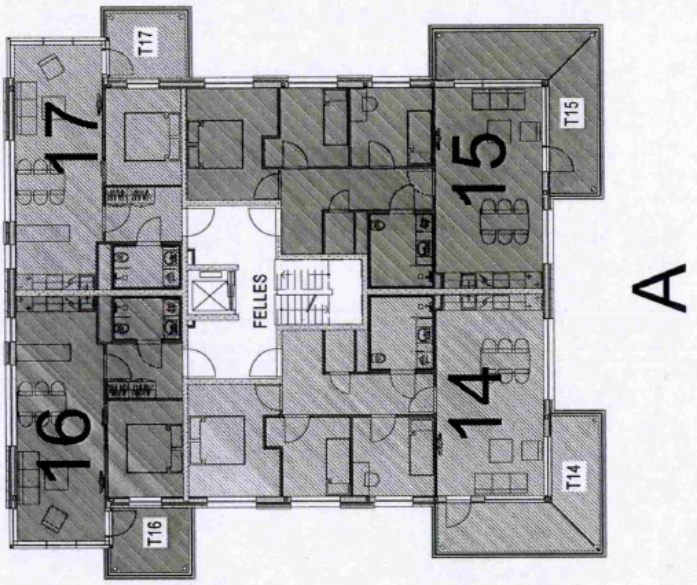
DATO 14.01.11 | TEGN js | KONTR KL
PROSJEKT NR. 0630 | MÅL | REV
TEGN NR. A29.5

Rev. | Rettelse | Dato | Sign | Kontr



VEDLEGG 6 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~VEDLEGG S.15 AV 37~~

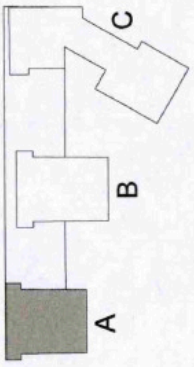


IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING, BLOKK A, PLAN 4

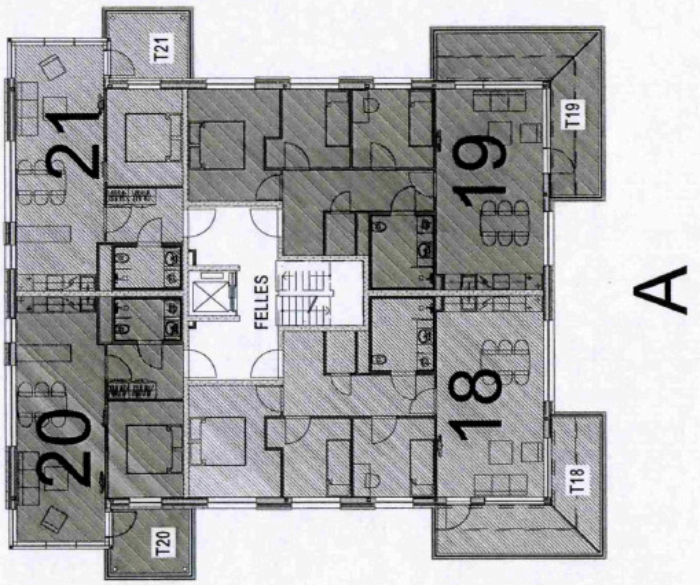
DATO 14.01.11 | TEGN js | KONTR KL | PROSJEKT NR. 0530 | MAL | TEGN.NR. A29.6 | REV

Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr



VEDLEGG 7 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~VEDLEGG 5\6 AV 37~~



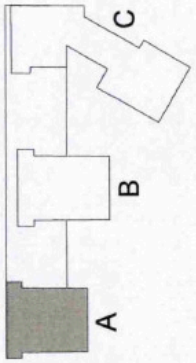
IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING, BLOKK A, PLAN 5

DATO 14.01.11 | TEGN js | KONTR KL | PROSJEKT NR. 0530 | MAL | TEGN NR. A29.7 | REV

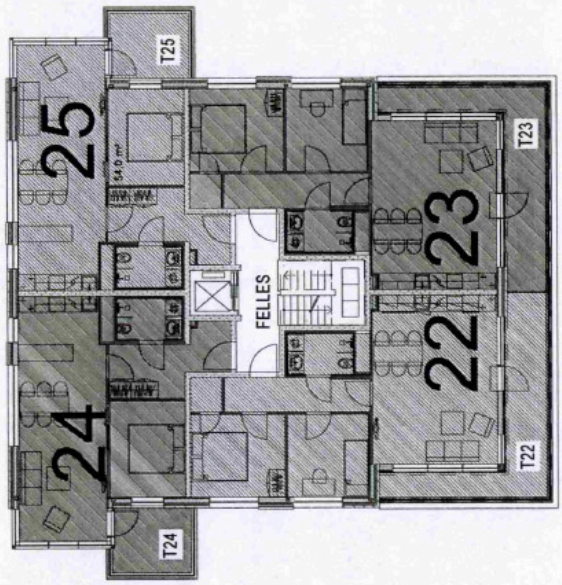
Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

48 Arkitekter AS Øvregaten 20 0552 Oslo telefon 22 96 02 00 e-post ek@48.no



VEDLEGG 8 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~VEDLEGG S. 17 AV 37~~



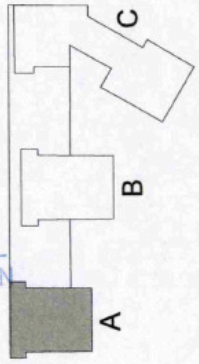
IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING, BLOKK A, PLAN 0

DATO 14.01.11 | TEGN JS | KONTR KL | MÅL | REV

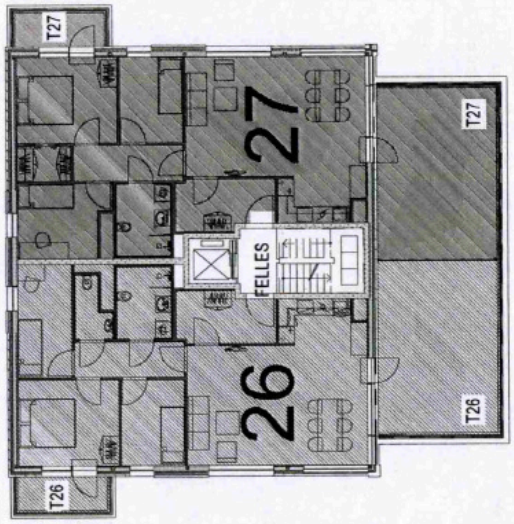
PROSJEKT NR. 0530

TEGN. NR. A29.8



VEDLEGG 9 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~VEDLEGG 5 18 AV 37~~



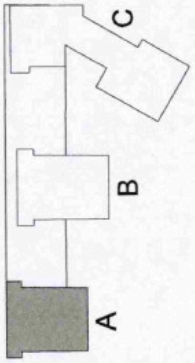
A

IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING, BLOKK A, PLAN

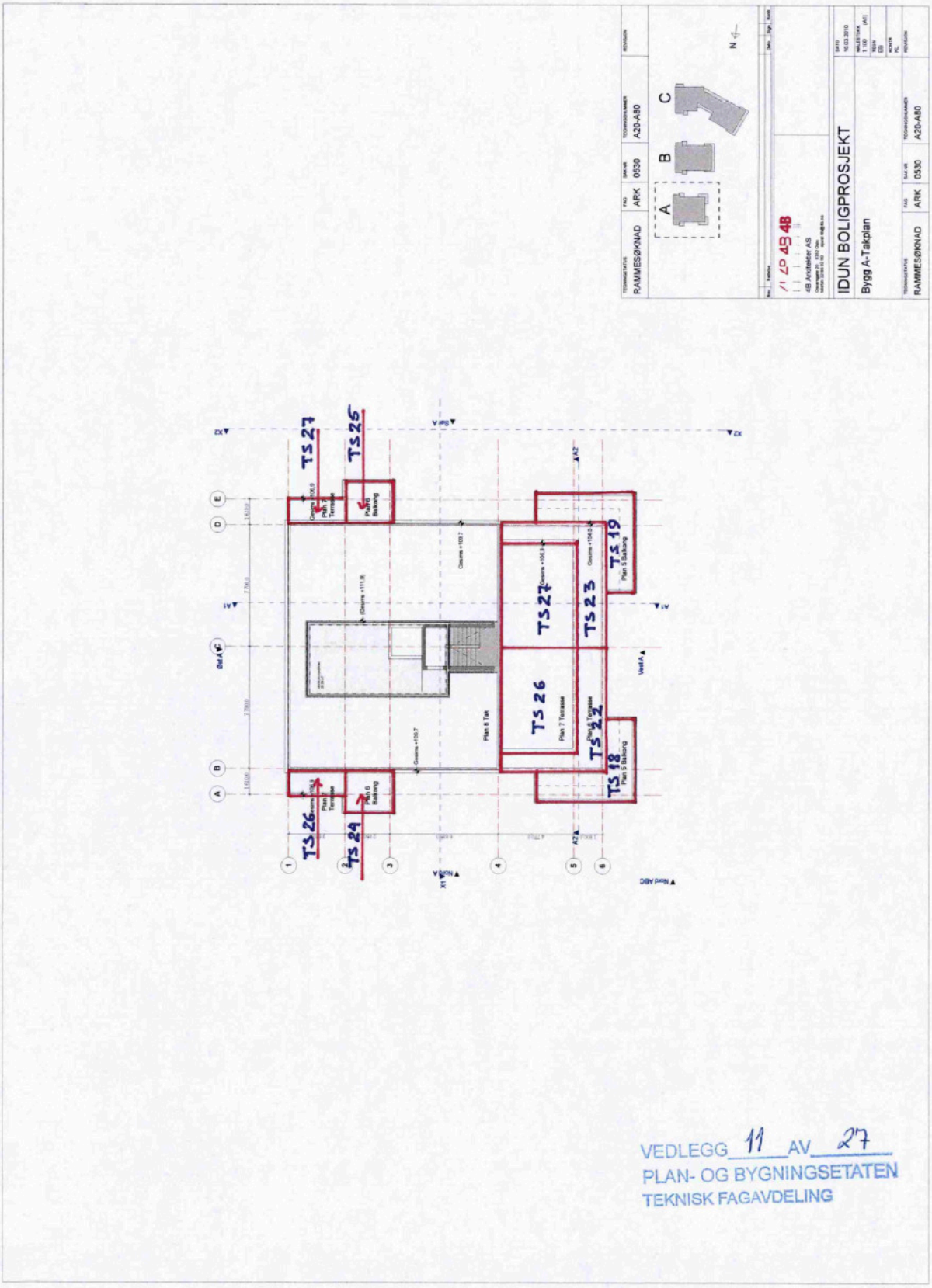
DATO 14.01.11 | TEGN | KONTR KL.
PROSJEKT NR. 0630 | MÅL | REV
TEGN NR. A29.9

Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

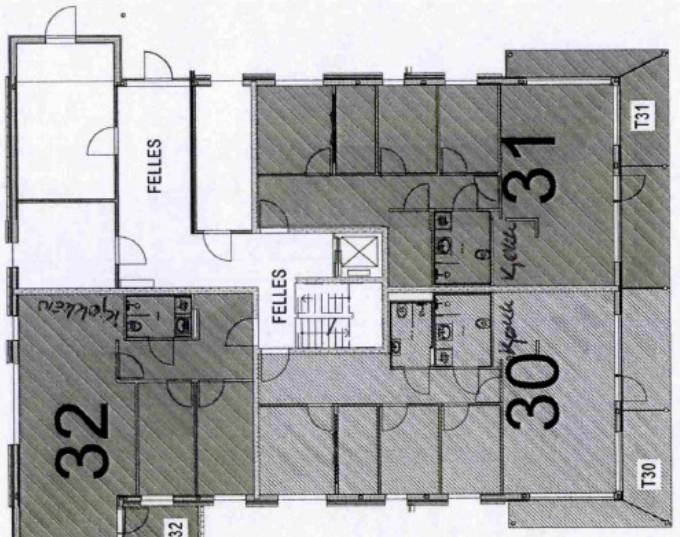


VEDLEGG 10 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~VEDLEGG S.19 AV 37~~



VEDLEGG 11 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



B

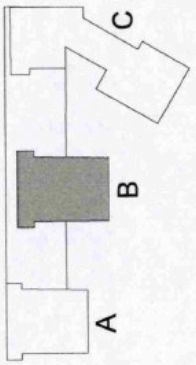
IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING, BLOKK B, PLAN 1

DATO 14.01.11 | TEGN js | KONTR KL
PROSJEKT NR. 0530 | MÅL
TEGN NR. A29.10 | REV A

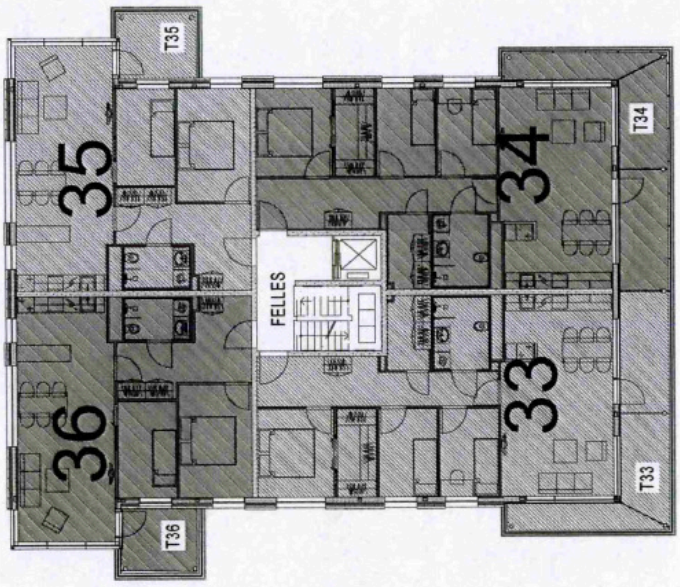
48 Arkitekter AS Observatorie 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 e-post:48@48.no

Rev	Dato	Sign	Kontr
A	26.08.11	js	
TEKST			
Rettelse			



VEDLEGG 12 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~VEDLEGG 520 AV 37~~



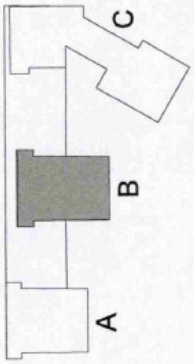
B

IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING, BLOKK B, PLAN 2

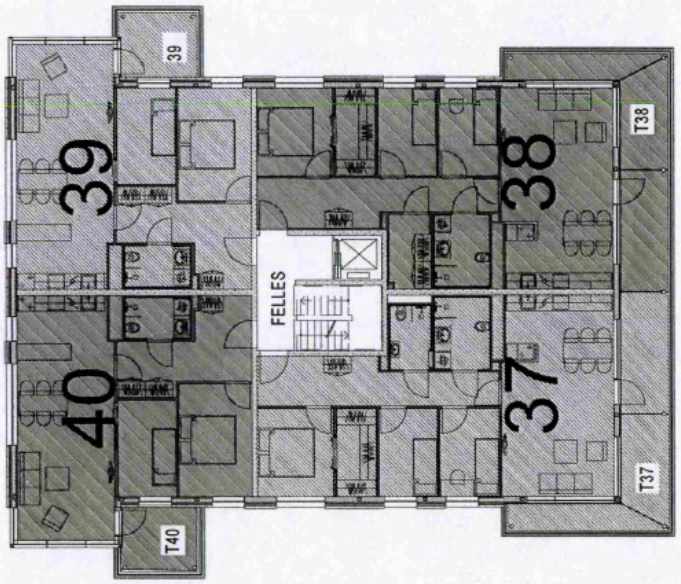
DATO 14.01.11 | TEGN js | KONTR KL | MAL | REV
PROSJEKT NR. 0530
ARK.NR. A29.11

Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr



VEDLEGG 13 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~VEDLEGG S. 21 AV 37~~



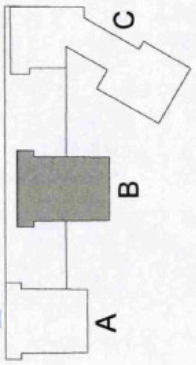
B

IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING, BLOKK B, PLAN

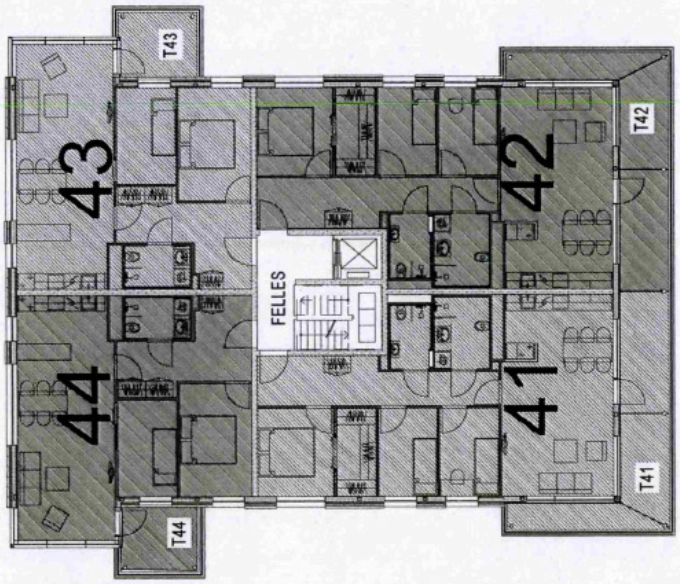
DATO 14.01.11 | TEGN JB | KONTR KL | MÅL | REV
PROSJEKT NR. 2530
SEKS.NR. A29.12

Rev | Rettelse | Dato | Sign. | Kontr



VEDLEGG 14 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~VEDLEGG S. 22 AV 3~~



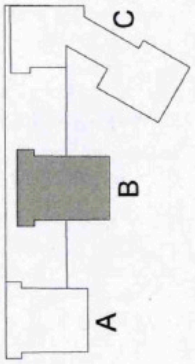
B

IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING, BLOKK B, PLAN 4

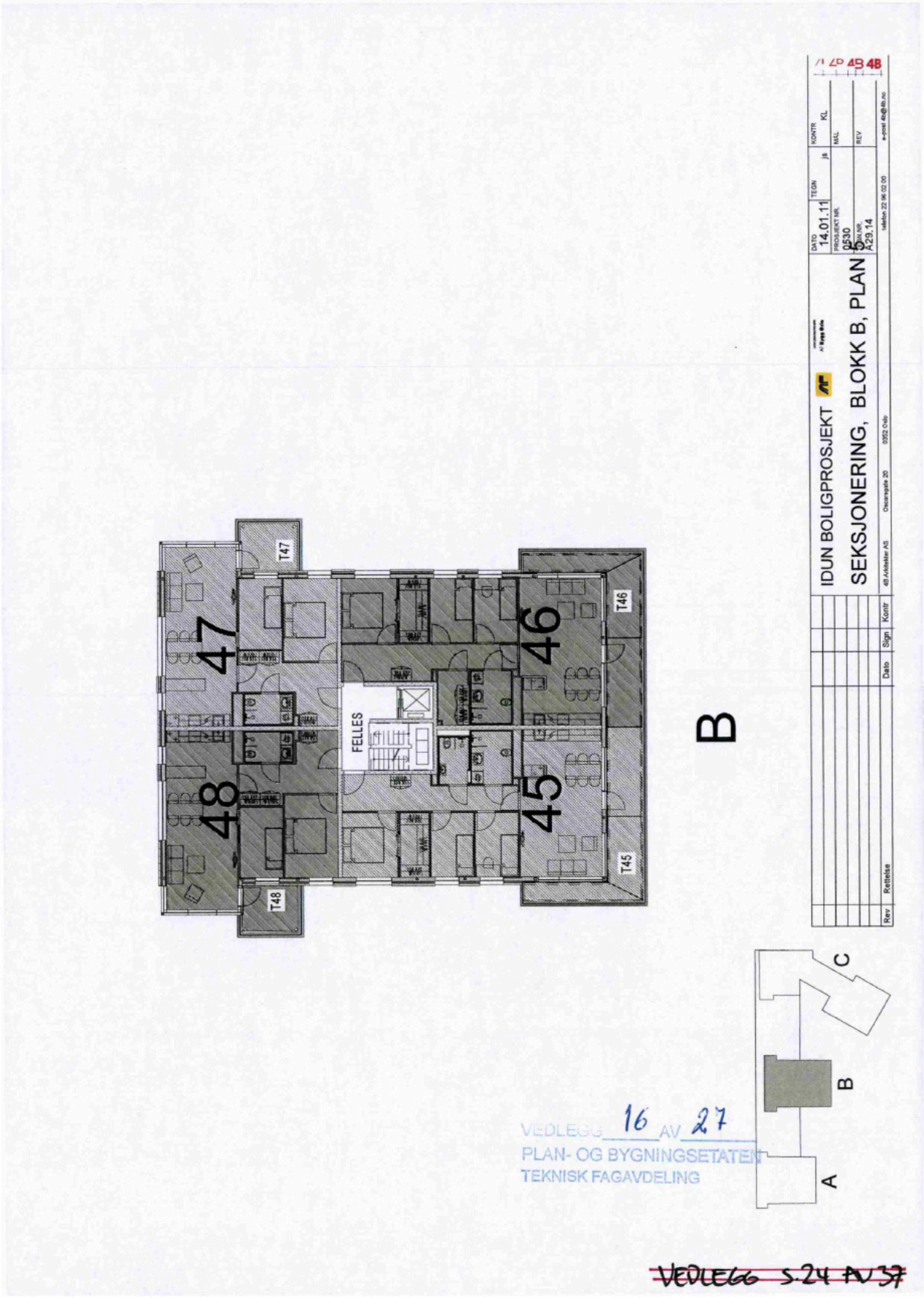
DATO 14.01.11 | TEGN js | KONTR KL
PROSJEKT NR. 0530
MAL
REV
TEGN NR. A29.13

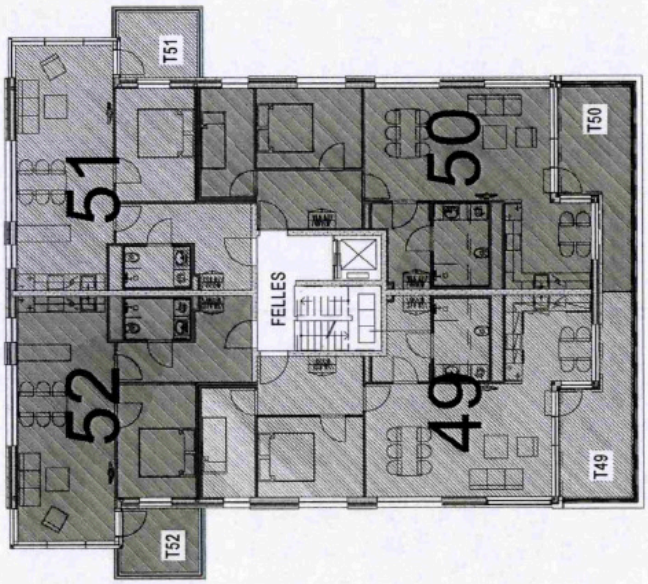
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr



VEDLEGG 15 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~VEDLEGG S.23 AV 37~~


47
46
48
45
FELLES
T47
T46
T48
T45
B
IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING, BLOKK B, PLAN 5
DATO 14.01.11
TEGN JB
KONTR KL
PROSJEKT NR. 2530
DOK.NR. A29.14
MÅL
REV
Rev Rettelse Dato Sign. Kontr
C
B
A
VEDLEGG 16 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
VEDLEGG 5.24 AV 37



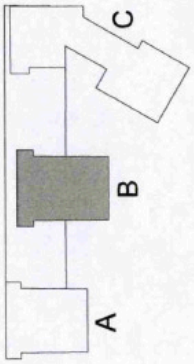
B

IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING, BLOKK B, PLAN 5

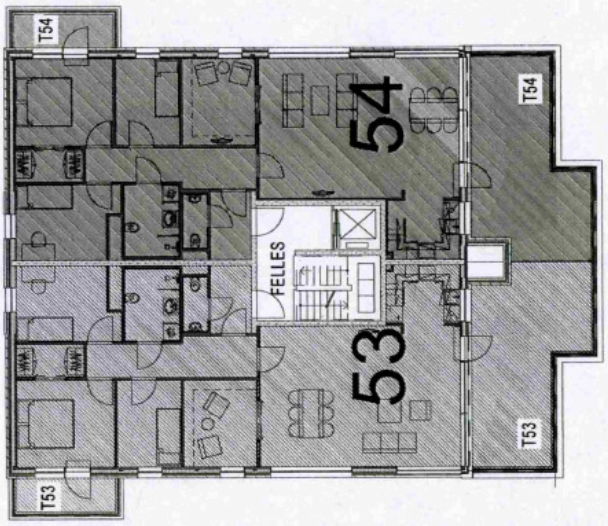
DATO 14.01.11 | TEGN js | KONTR KL | PROSJEKT NR. 2530 | MAL | REV | SAM.NR. A29.15

Rev | Rettelse | Dato | Sign. | Kontr



VEDLEGG 17 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~VEDLEGG 5.28 AV 37~~



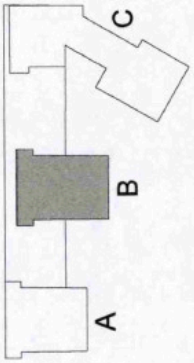
B

IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING, BLOKK B, PLAN

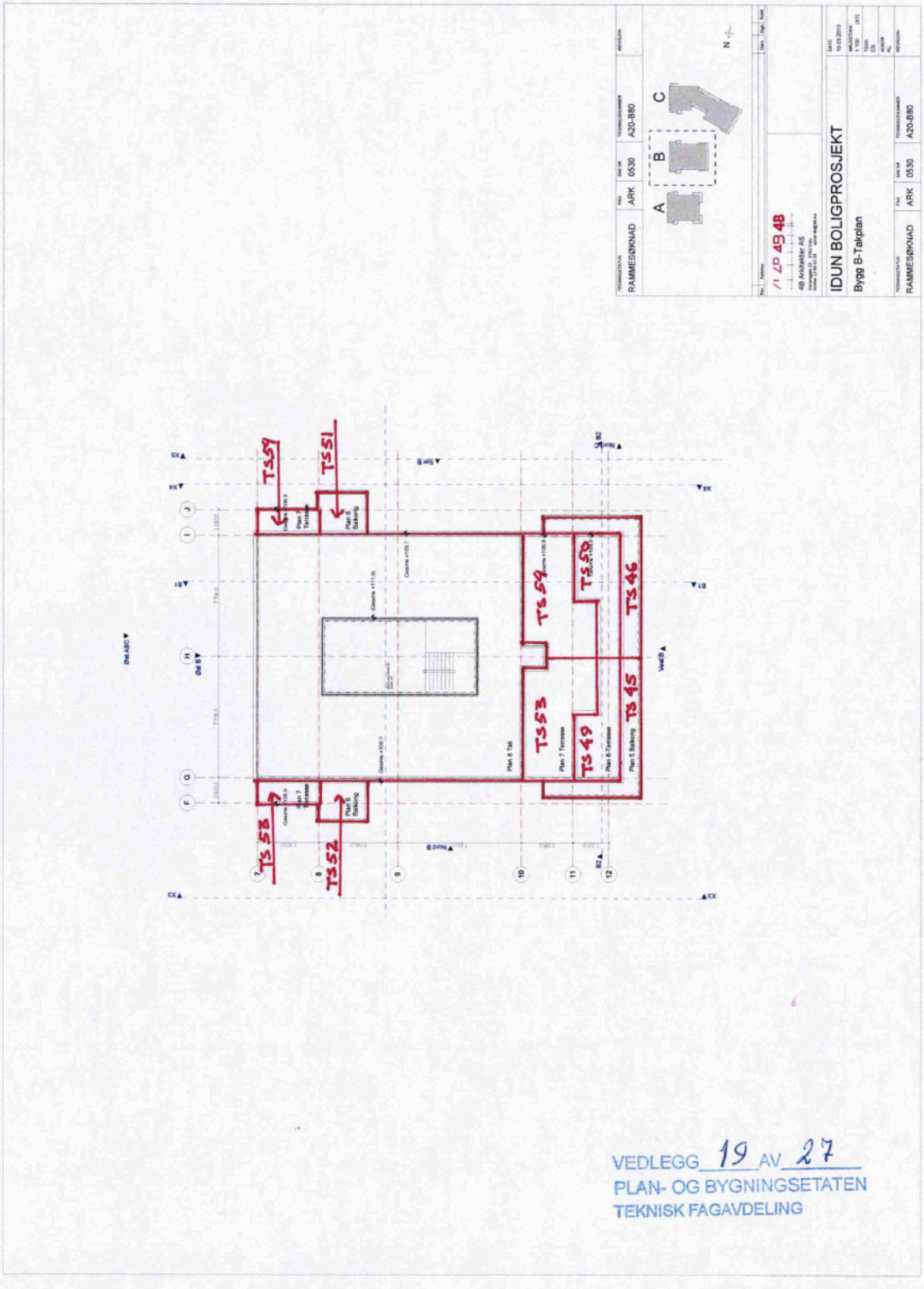
DATO 14.01.11 | TEGN js | KONTR KL | MÅL | REV
PROSJEKT NR. 0530
TEGN.NR. A29.16

Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

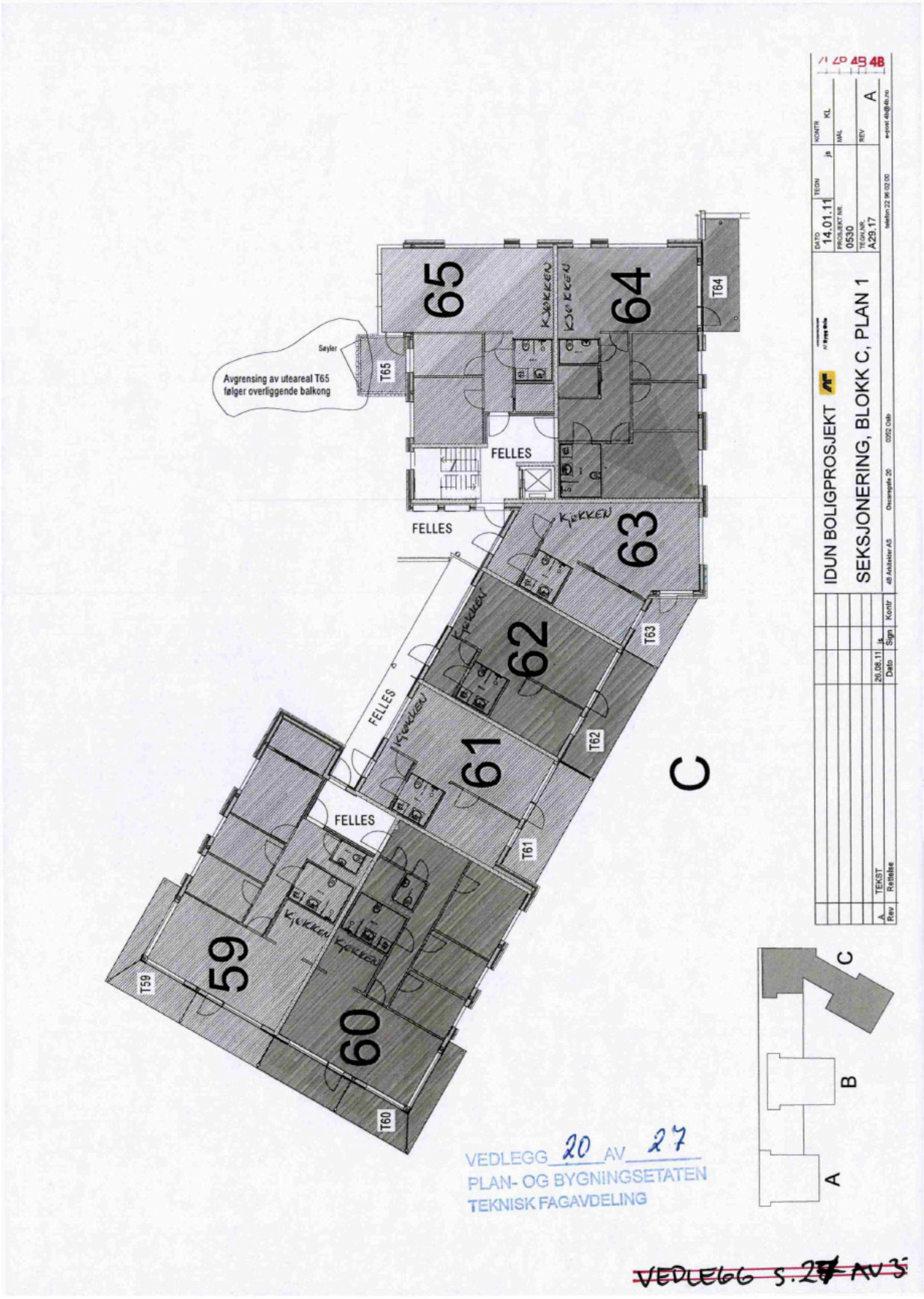


VEDLEGG 18 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG S. 26 AV 37

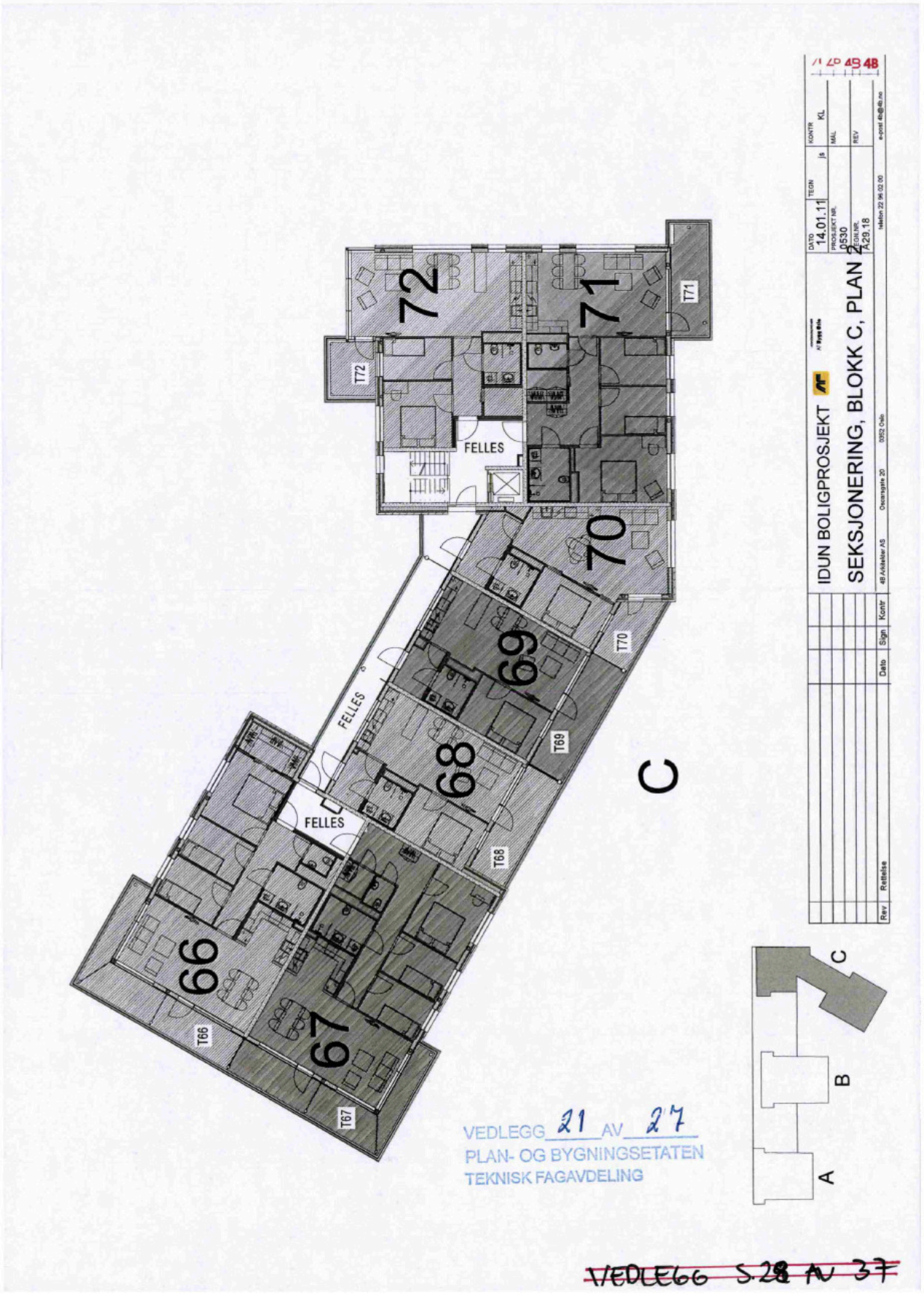


VEDLEGG 19 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



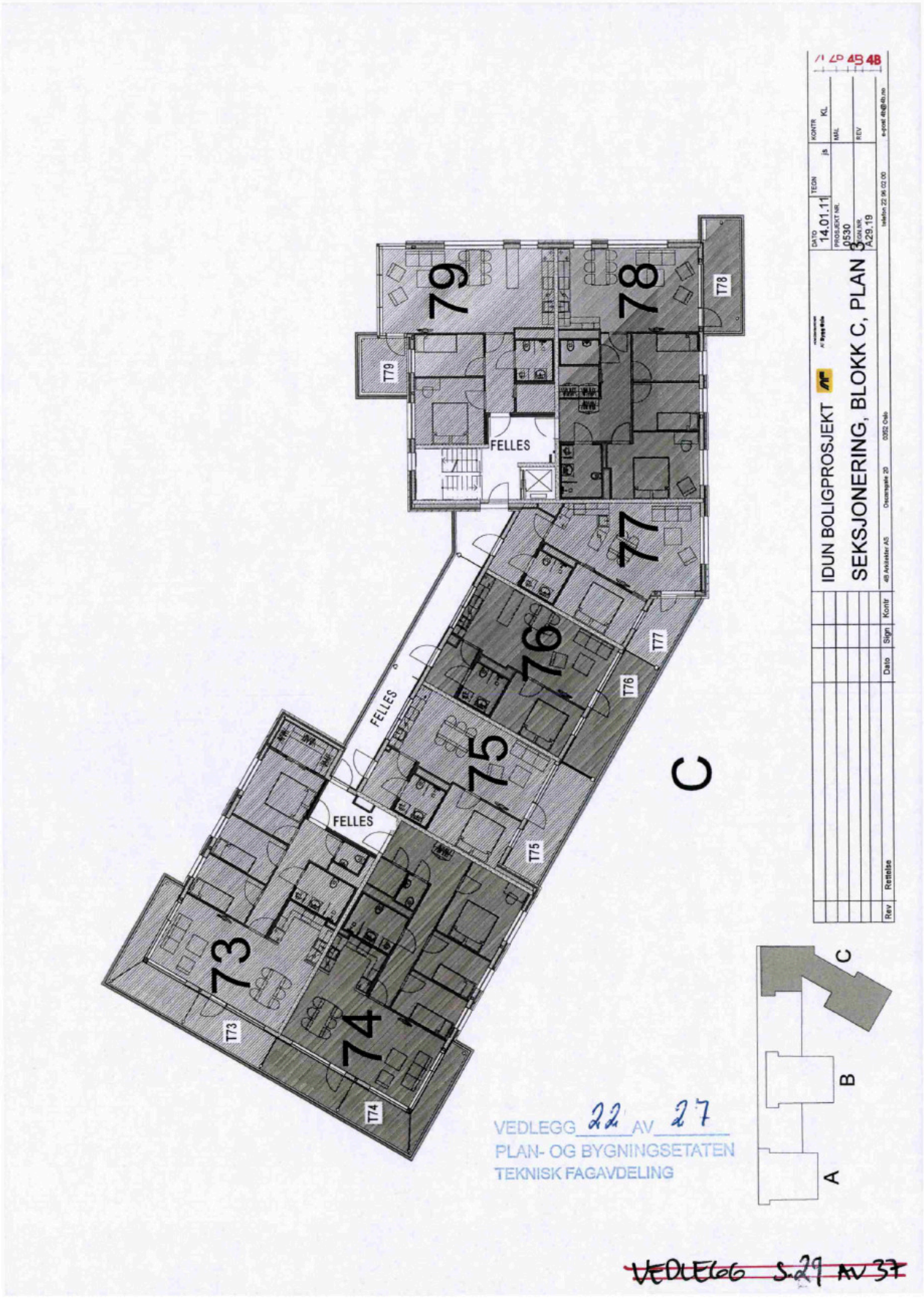
VEDLEGG 20 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

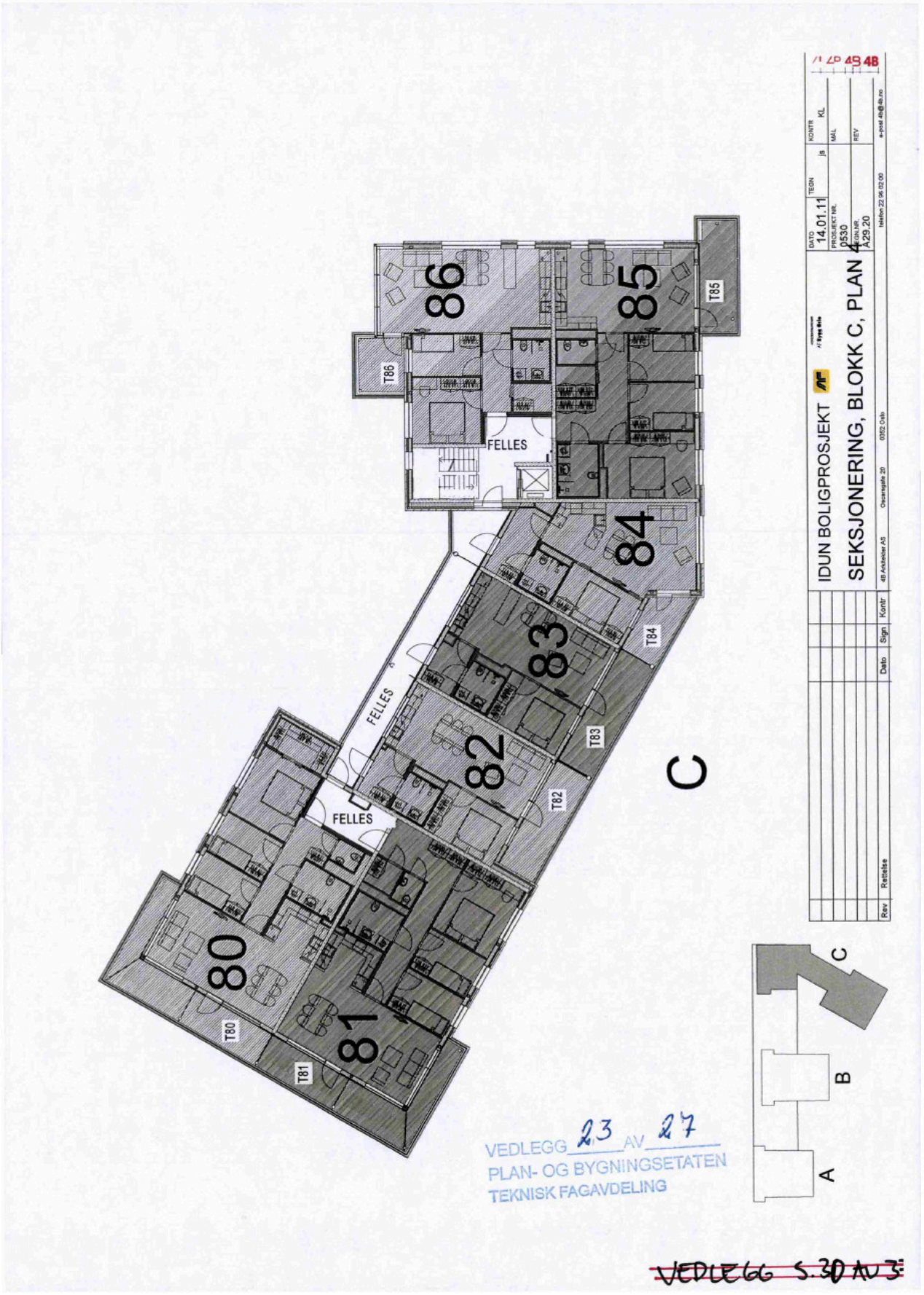
~~VEDLEGG S. 27 AV 35~~

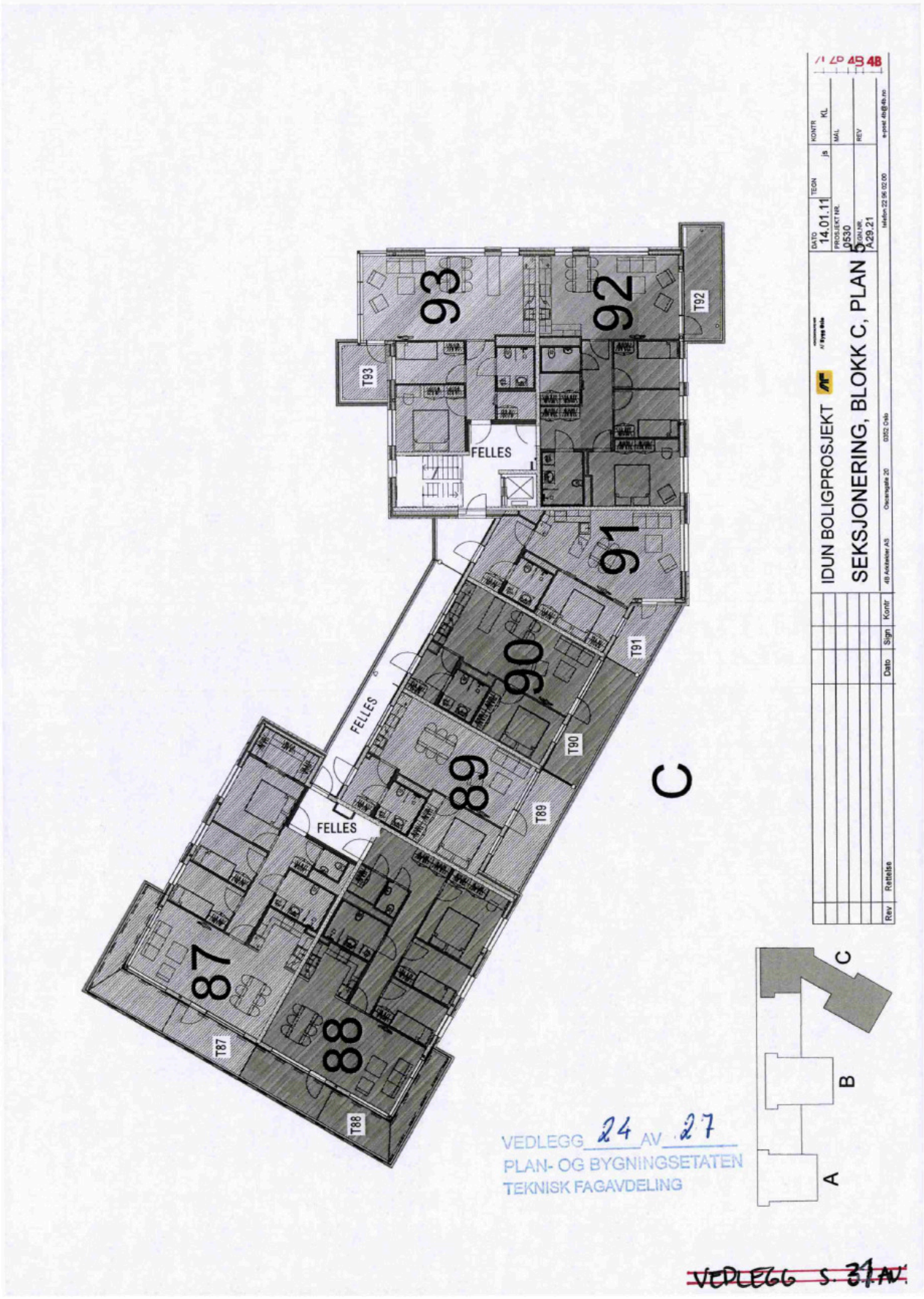


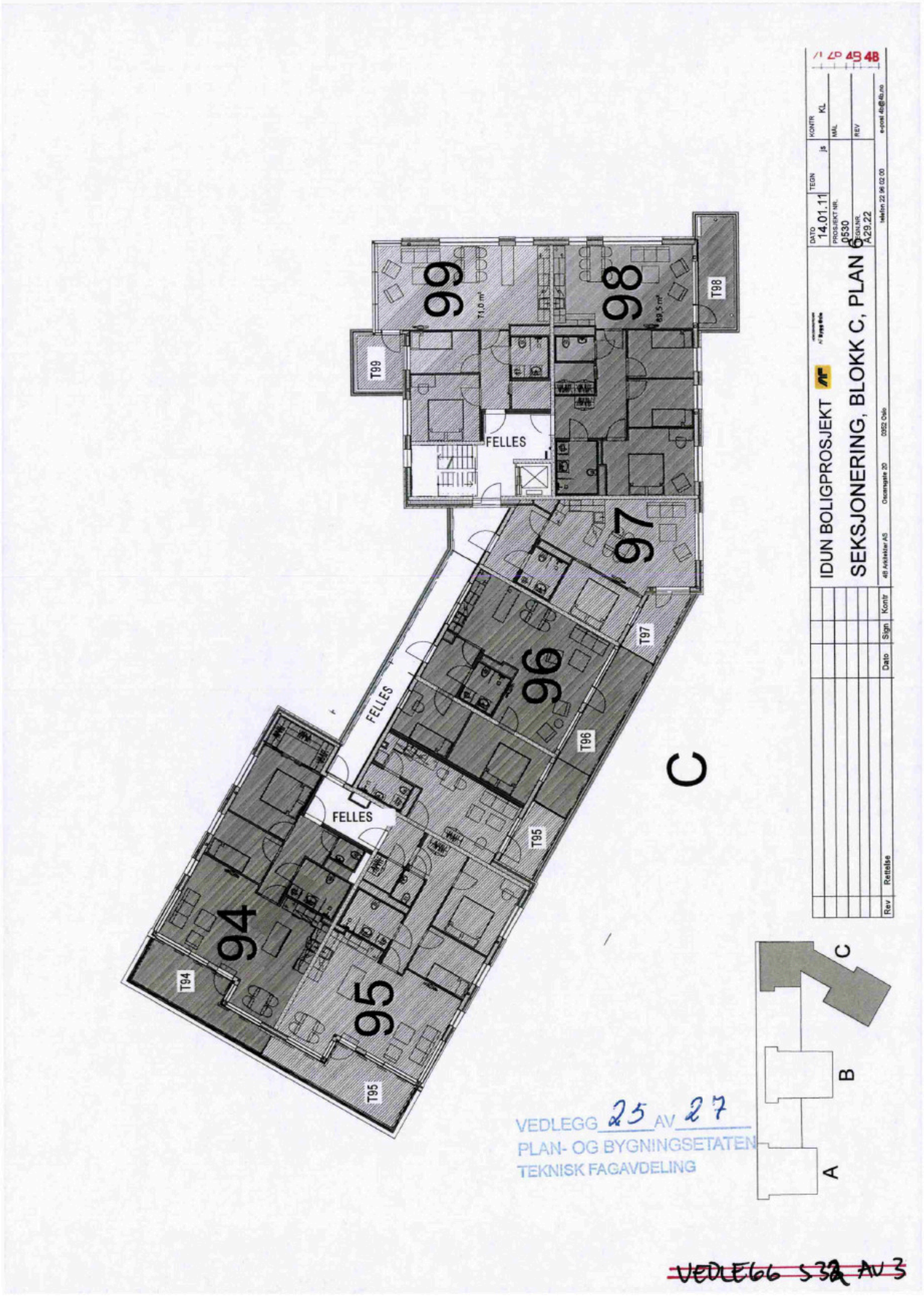
VEDLEGG 21 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

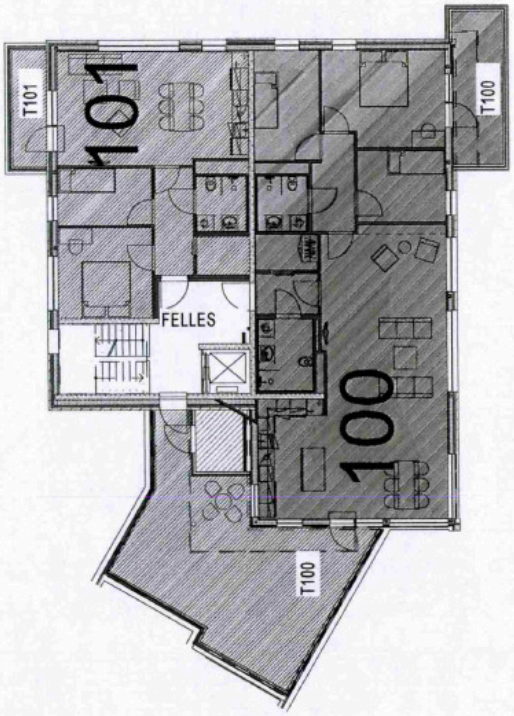
~~VEDLEGG 5.28 AV 37~~


79
78
77
76
75
74
73
T79
T78
T77
T76
T75
T74
T73
FELLES
FELLES
FELLES
C
IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING, BLOKK C, PLAN 3
DATO 14.01.11
TEGN
KONTR
PROSJEKT NR. 0530
TEGN.NR. A29.19
MÅL
REV
Rev
Rettelse
Dato
Sign
Kontr
C
B
A
VEDLEGG 22 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
VEDLEGG S.29 AV 37


86
85
84
83
82
81
80
C
T86
T85
T84
T83
T82
T81
T80
FELLES
FELLES
FELLES
IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING, BLOKK C, PLAN 4
DATO 14.01.11
TEGN JS
KONTR KL
PROSJEKT NR. 6530
MÅL
REV
GEN.NR. A29.20
Rev Retterike Dato Sign. Kontr
48 Arkitekter AS Observatorie 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 e-post 4a@4a.no
C
B
A
VEDLEGG 23 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
VEDLEGG 5.30 AV 35

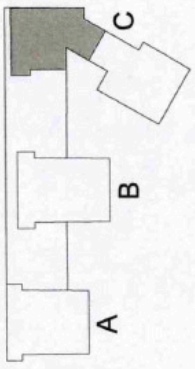

93
92
91
90
89
88
87
T92
T93
T91
T90
T89
T88
T87
FELLES
FELLES
FELLES
C
B
A
IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING, BLOKK C, PLAN 5
DATO 14.01.11
PROSJEKT NR. 0530
TEGN. NR. A29.21
TEGN JS
KONTR KL
MÅL
REV
Rev Rettelse Dato Sign Kontr
VEDLEGG 24 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
VEDLEGG 5 AV 31


99
98
97
96
95
94
T94
T95
T96
T97
T98
T99
FELLES
FELLES
FELLES
C
IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING, BLOKK C, PLAN 6
14.01.11
A29.22
Rev
Rettelse
Dato
Sign
Kontr
C
B
A
VEDLEGG 25 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
VEDLEGG 33 AV 3



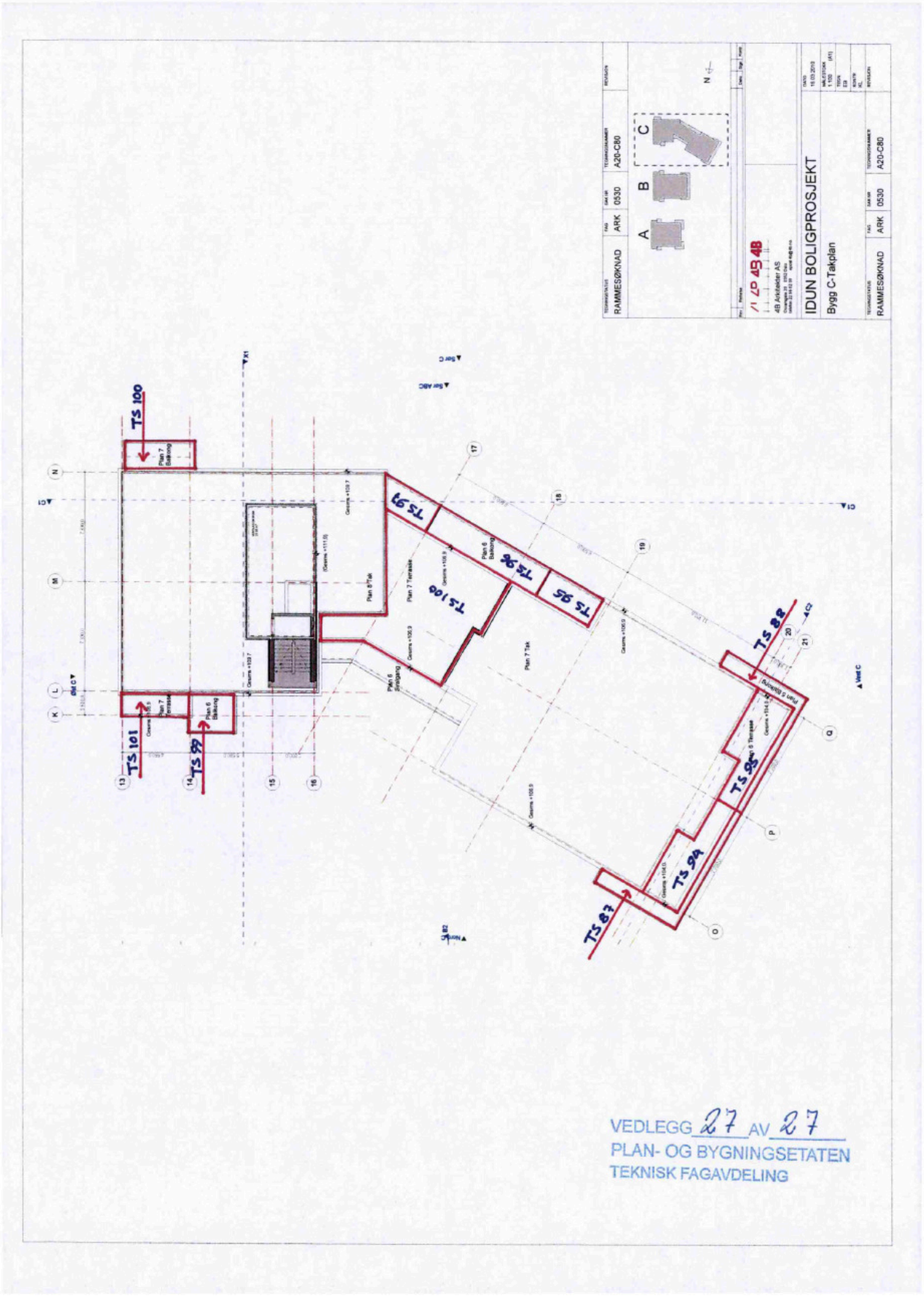
C

IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING, BLOKK C, PLAN 1



VEDLEGG 26 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~VEDLEGG S. 33 AV 3~~


IDUN BOLIGPROSJEKT
Bygg C-Takplan
RAMMESØKNAD
A20-C80
0530
ARK
TS 100
TS 101
TS 99
TS 97
TS 96
TS 95
TS 88
TS 95
TS 94
TS 87
VEDLEGG 27 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

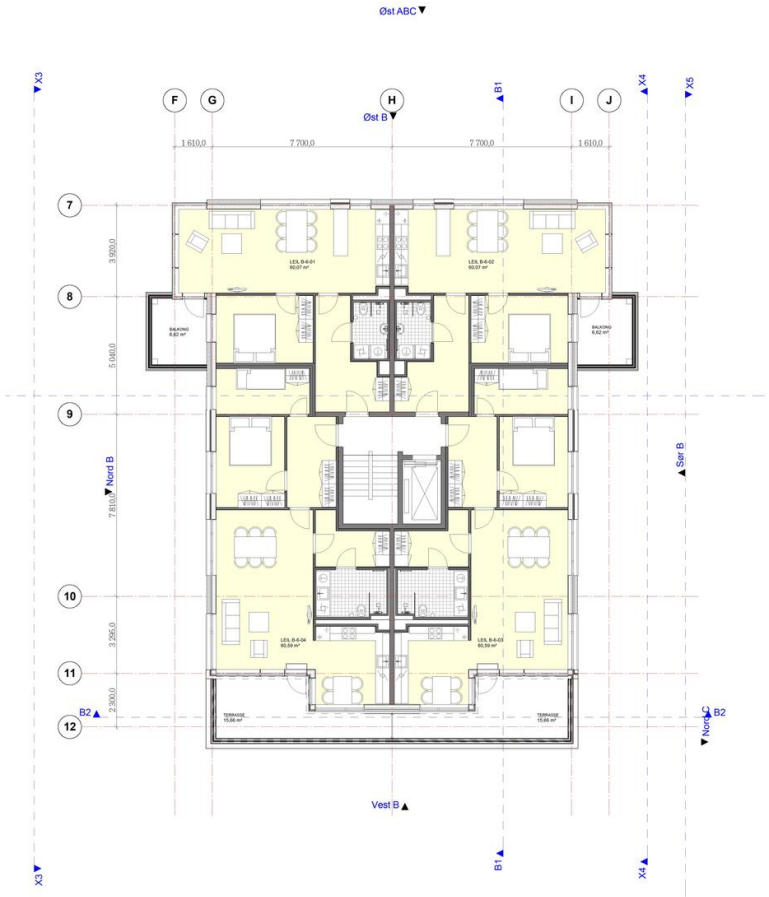
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210256
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 6. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	03.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LILLOGATA 16
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-223/22

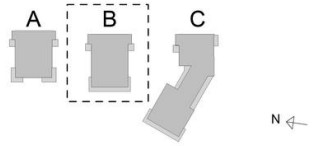
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210256

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	0530	A20-B60	



Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20 0352 Oslo
telefon 22 96 02 00 epost 4b@4b.no

IDUN BOLIGPROSJEKT

Bygg B-Plan 6

DATO	MÅLESTOKK	TEGN	KONTR
16.03.2010	1:100 (A1)	EB	KL

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	0530	A20-B60	

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210256
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	03.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LILLOGATA 16
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-223/22

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210256

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 05.03.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201002932-54 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLOGATA 14 - 16 - 18	Eiendom:	223/22/0/0
Tiltakshaver:	Idun industri eiendom c/o Scandinavian Development AS	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE – LILLOGATA 14–16–18 – BYGG A

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Lillogata 18 – bygg A – i tiltak som totalt omfatter 3 boligblokker.
Tillatelsen omfatter leiligheter i bygg A, plan U1 og etasjene 1 til 7, innvendige fellesarealer, parkering og boder i plan U1 og U2, tele-/datarom og hovedtavlerom.

I følge kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen det kan gis ferdigattest.

Driftstillatelse heis må foreligge fra Plan- og bygningsetaten før heisen tillates tatt i bruk.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, slik det er krevd.
Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, slik det er krevd.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.03.2012 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Idun industri eiendom c/o Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO, gjert.brun@orkla.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 16.03.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201002932-56 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLOGATA 14 - 16 - 18	Eiendom:	223/22/0/0
Tiltakshaver:	Idun industri eiendom c/o Scandinavian Development AS	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE – LILLOGATA 16 – BYGG B

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Lillogata 16 – bygg B – i tiltak som totalt omfatter 3 boligblokker.
Tillatelsen omfatter leiligheter i bygg B, plan U1 og etasjene 1 til 7, innvendige fellesarealer, parkering og boder i plan U2 og utvendig trapp mellom Lillogata 16 og 14 (bygg B og C).

I følge kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen det kan gis ferdigattest.

Driftstillatelse for heis ble gitt av Plan- og bygningsetaten den 06.03.2012.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, slik det er krevd.
Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, slik det er krevd.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.03.2012 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - Enhetsleder

Kopi til:
Idun industri eiendom c/o Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO, gjert.brun@orkla.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201002932-64 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nils Peter Sollie	Dato: 14.11.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	Lillogata 14-16-18	Eiendom:	223/22
Tiltakshaver:	Idun industri eiendom c/o Scandinavian Development AS	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

LILLOGATA 14-16-18 – BYGG A, B OG C – FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven av 14.06.1985 (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Vann- og avløpsetaten har i brev av 08.10.2014 bekreftet å ha mottatt sluttdokumentasjon.

Hafslund Varme AS har i e-post av 12.11.2014 bekreftet at bygningene på gnr.223 bnr.22 ble tilknyttet fjernvarme den 31.01.2012.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn er mottatt av Plan- og bygningsetaten til behandling. Saken behandles etter plan- og bygningslov av 14.06.1985. Ferdigattest kan i medhold av den gamle loven utstedes før sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn er sluttbehandlet.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.11.2014 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Gro Jensen Vig - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Idun industri eiendom c/o Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO, gjert.brun@orkla.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 09.05.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201002932-59 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLOGATA 14 - 16 - 18	Eiendom:	223/22/0/0
Tiltakshaver:	Idun industri eiendom c/o Scandinavian Development AS	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

LILLOGATA 14 – BYGG C – MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Lillogata 14 – bygg C – i tiltak som totalt omfatter 3 boligblokker.
Tillatelsen omfatter leiligheter i bygg C, plan U1 og etasjene 1 til 7, innvendige fellesarealer, parkering og boder i plan U2.

I følge kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen det kan gis ferdigattest.

Driftstillatelse for heis ble gitt av Plan- og bygningsetaten den 25.04.2012.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, slik det er krevd.
Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, slik det er krevd.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.05.2012 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - Enhetsleder

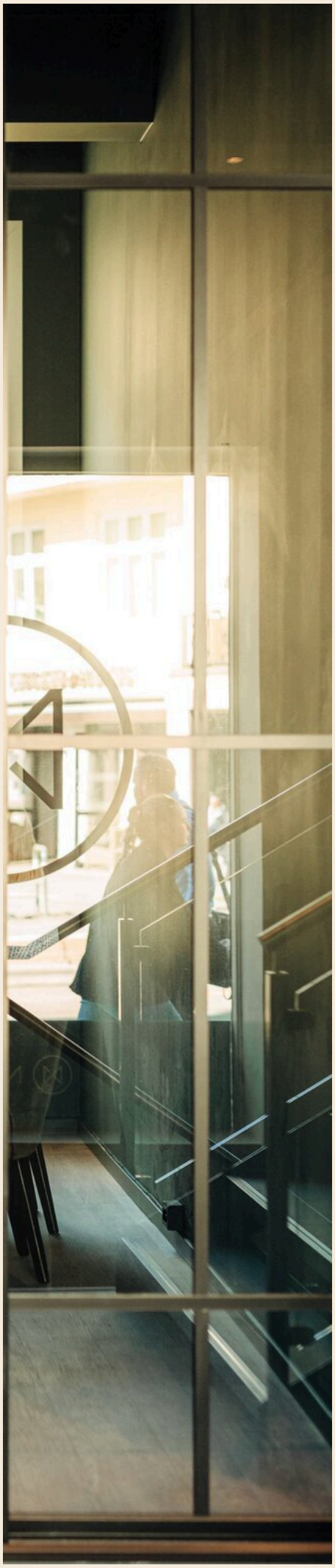
Kopi til:
Idun industri eiendom c/o Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO, gjert.brun@orkla.no

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0365/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lillogata 16 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 223, bnr 22, snr 46 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Isan Kvamme Alim
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712



Jonas Frydenlund
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
j.frydenlund@nordvikbolig.no
901 21 481

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: