NORDVIK

Lilleveien 1B

1 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lilleveien 1B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
22	Nabolagsprofil
24	Vedlegg
42	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
136	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 2-roms fra 2020 med markterrasse på 7 kvm og gode solforhold | Mulighet for parkering | Heis | 5 min til T-bane

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**125 130,-**
Totalpris	**5 075 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 715,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

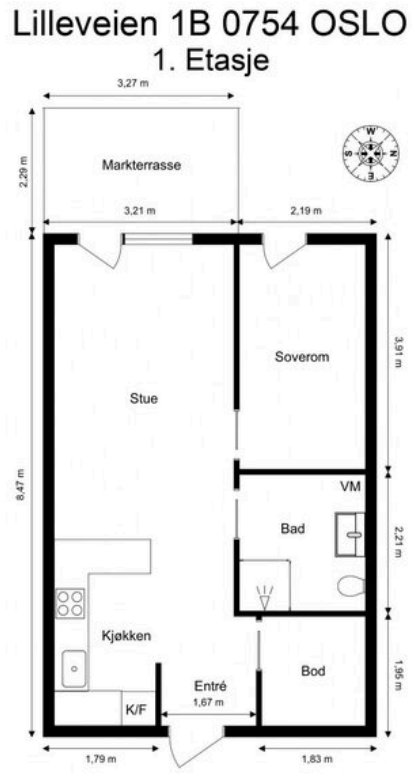
Kort fortalt

Lekker og innholdsrik selveier med markterrasse og sentral beliggenhet på Røa. Boligen er fra 2020 og holder en gjennomgående høy standard med stilrene overflater, delikate fargevalg, gode vindusflater, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Her er man omringet av rolige omgivelser, samtidig sentralt nær kollektivtransport, servicetilbud og fine turområder.

- Bygg fra 2020
- Mulighet for kjøp/leie av garasjeplass i sameiet
- Markterrasse på 7 kvm
- Usjenert, solrik og frodig grøntområder
- Heis fra inngangsparti/garasje til leilighetsnivå
- Bodplass i leiligheten
- Kjellerbod på 5 kvm
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Ingen fellesgjeld
- Kort vei til servicetilbud og Røa Senter
- Få minutters gange til kollektiv transport

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm



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





















Området: Røa T-banestasjonRøa T-Bane tar deg til Majorstuen på ca 11 minutter





Åpent bakeri på Røa Torg med ferske bakervarer. Fra kl. 16.00 tar Lofthus Samvirkelag over og serverer nystekt gourmetpizza

Bogstadvannet – En oase i nærområdet. Et populært utfartssted sommer som vinter – med badeplass, turstier, ski og skøytemuligheter rett ved boligområdet



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
22-0107/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lilleveien 1B, 0754 OSLO
Gnr 12, bnr 80, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Preben Johnsen
Nina Johnsen Waldenstrøm
Stian Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 075 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 088 130,- (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
2020

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Stue, kjøkken, bod, teknisk rom, bad og soverom
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 7 kvm. Markterrasse

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Solforhold
Selger opplyser om sol fra formiddagen og til kvelden på terrassen

Innhold
Boligen inneholder: Stue/Kjøkken, bod/teknisk rom, bad og soverom
Bod: Kjellerbod på 5 kvm

Standard
Entré:
Boligen har adkomst via hyggelig inngangsparti som leder inn til en entréen. Fra entréen er det adkomst til et eget oppbevaringsrom med god plass til yttertøy og sko. Den smarte løsningen bidrar til et ryddig og innbydende inngangsparti.

Kjøkken:
Moderne og velutstyrt kjøkken fra Gobana. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin,

induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er gode oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer samt rikelig med benkeplass til matlaging. Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg

Stue:
Stuen fremstår som lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en god planløsning med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass, og den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper et sosialt allrom. Gulvet er belagt med 1-stavs parkett og har behagelig vannbåren gulvvarme.

Fra stuen er det adkomst til markterrassen på 7,5 m² og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret med god plass til flere sittegrupper, solsenger og grill. Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv. Det er montert elektrisk uttrekkbar markise, stikkontakt og utelys.

Soverom:
Boligen har et romslig soverom med plass til seng og tilhørende nattbord. Det er og plass til en garderobeløsning til oppbevaring av klær og sko. Det er direkte adkomst til boligens utearealer fra balkongdøren. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en behagelig atmosfære.

Bad:
Badet fra 2020 har flislagt gulv med vannbåren varme. Vegger er flislagt og himlingen er av malte plater med innfelte downlights. Badet er utstyrt med vegghengt servant med underskap og speil, vegghengt toalett, dusjhjørne. Det er plass og opplegg for vaskemaskin.

Parkering
Det medfølger ikke parkering eller biloppstillingsplass med kjøpet. Det er mulighet for å leie/kjøpe garasjeplass og montere ladeboks.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 fliser byttet på gulv pga luftlomme under. Har ingen øvrige detaljer.

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

Beskriv: Luftlomme under et par fliser som er byttet ved reklamasjon.

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?
Salgsoppgave da boligen ble kjøpt i 2022.

Bygningssakkyndig
Halvor Tobias Holtet

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Det er brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/dB42) og PVC balkongdører med 3 lags isolerglass. Vestvendt markterrasse med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er ca. 7,5 m² og har impregnerte terrassebord på gulv. Det er montert elektrisk uttrekkbar markise, stikkontakt og utelys.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme

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. 1500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 715,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV, internett, kommunale avgifter, vedlikehold, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, revisjon, forretningsførsel m.m

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader: 2.866,-
Kabel-TV/Internett: 849,-

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

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 302 494,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 209 975,- pr. 2024
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
Telenor

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Lilleveien 1 A og B, orgnr. 924794437

Om sameiet
- Sameiet består av 16 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.
- Forretningsfører er Solibo AS
- Bygningen er forsikret med felles bygningsforsikring av Storebrand, med polisenummer: 8036461
- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenasje for naboer

Styrets arbeid:
Opplysninger om styrets arbeid i perioden Styret har i løpet av året jobbet med diverse forbedringer. Noe er blitt gjennomført og noe er foreløpig ikke gjennomført, men planlagt i 2026. Det kan nevnes tetting av betong i trapper og langs gangveien inn og mellom hovedinngangene. Vi skal også informere om mulig behov for behandling av bekleding i tre og hvordan dette skal gjennomføres med tanke på betaling. Her ønsker styret ikke å komme med noen form for forlag, men vil allikevel gjøre årsmøte oppmerksom på at dette blir en betydelig kost som vi kanskje burde vurdere å sette av ett eget fond til. Se ellers egen årsrapport for 2025. Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo. Vi har hatt spesielt mye å gjøre på å spare kostnader og effektivisere service på teknisk utstyr. Dessverre har dette ikke hatt den oppfølgingen vi burde ha hatt og vi har nå etablert service avtaler med de viktigste leverandørene våre og jobber videre med å etablere flere i neste periode. Service avtaler er ikke rimelige, men et klart behov for å holde på kvaliteten av eiendommen og dens tekniske status.

Vedlikehold av bygningsmasse og uteareal har også vært jobbet mye med styret har inngått en avtale med ett selskap som kan male, beise, snekre, mure og utføre elektriske oppgaver. Det var det selskapet som utførte jobben mede drenering samt oppussing av veggene ved innkjøringen til garasjene.

Sameiet har også byttet til Norgespris for strømmen som benyttes i fellesarealene.

I forbindelse med HMS så har styret gjort avtale med å kontrollere sprinkler anlegget og vil besørge årlige test og vedlikehold/reparasjoner der det er nødvendig etter service.
Styret har også bestemt at vi skal ha en Hjertestarter lett tilgjengelig i garasjen. Denne vil det bli gitt opplæring av for seksjonseierne.

Styret har spart inn der vi kan, men dessverre så har vedlikehold på teknisk utstyr vært en belastning da avtaler om service og vedlikehold ikke har blitt fulgt opp. Derfor har vedlikeholds budsjettet for 2026 økt betydelig, noe som er helt nødvendig for å opprettholde standarden

vi forventer.

Praktisk info:
Plenklipp, snømåking og utvendig vask av vinduer ,som ikke kan åpnes, samt innvendig vask av vinduer i fellesareal/trapperom utføres av eksterne leverandører.

Dyrehold:
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører vesentlig sjenanse for naboer.

Forretningsfører
Solibo AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 537,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kroner 182 089,-. I 2026 er det budsjettert med et overskudd på kroner 139 416,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
Det er vedtatt at leilighetene på første plan har disposisjonsrett for den naturlige del utenfor leilighetens vestside (ref bygge og seksjoneringstegninger).

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr forutsatt at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets forsikring
Storebrand
Polisenr. 8036461

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 992 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier til innganger.

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

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en populær beliggenhet i sentrum av Røa. Boligen ligger i andre etasje i et bygg fra 2020. I umiddelbar nærhet finner du Røa Senter med et godt utvalg av butikker, restauranter, dagligvarebutikk, m.m.. Deichman Bibliotek avd. Røa finner du i Samfunnshus Vest i nabolaget samt Baker Hansen tilbyr kaffe, smørbrød og god bakst m.m. fra tidlig til sen ettermiddag hver dag, også søndager.

Her har du kort vei til sentrum og flotte tur- og friluftsområder. Like utenfor er Mærradalen, med gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Man kan også gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad, og videre inn i marka. Fine gangveier langs Lysakerelven fører deg ned til Lysaker brygge med flott utsyn over Oslofjorden, eller opp til Bogstadvannet og et forfriskende bad. Nærhet også til flere trening og rekreasjonsmuligheter som idrettsanleggene på Røa og Ullern (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren), Gressbanen (Ready), Oslo Golfklubb og kunstisbane om vinteren på Bogstad, Holmenkollen tennisklubb og SATS Røa Bad. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

Bogstad golfklubb ligger kun en 5 minutters kjøretur unna leiligheten og er blant de best og mest gjennomførte golfbanene i Europa. Marka ligger i nærheten med flotte turmuligheter rundt Holmendammen og oppover fjellet langs Skådalsbekken. Bogstad er åpen for greenfeespill hele sesongen og har bl.a. innendørs treningssenter samt golfsimulator.

Området byr på et godt kollektivtilbud med Røa t-bane stasjon, innen et par minutter gange, som tar deg til Majorstuen på 11 minutter. Fra Røa går også buss 42 (Tjuvholmen - Voksen skog) og 41 (Sørkedalen). Fra Griniveien går Flybuss (FB3) til Oslo Lufthavn.

Offentlig kommunikasjon
Røa Kirke
Røa T-bane

Skoler og barnehager
Røa menighetsbarnehage
Hamborg barnehage

Vestjordet barnehage
Vindern skole: Elever går videre til Ris skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av to boligblokker, datert: 14.05.2020

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

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 S-4110. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Lilleveien 8 - Bruksendring av kjeller til bolig, underbygg og fasadeendringer
Saksnummer: 202607280
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202607280

Vækerøveien 205 E-F - 207 - Tilbygg og nytt inngangsparti til serveringssted, eksisterende serveringslokale deles i to og det etableres nytt brannskille mellom lokalene - Røa senter
Saksnummer: 202504692
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504692

Griniveien 7 - Vækerøveien 205 D - 207 - Oppføring av bygg for handel, restauranter og kontor, påbygg med boliger på eksisterende bebyggelse, riving av bensinstasjon - Røa senter
Saksnummer: 202512376
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512376

Nordengveien 7 A-B og Vækerøveien 230 - Oppgradering av parkanlegg - Røa kirkepark
Saksnummer: 202600605
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600605

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/12/80/2:
23.03.1934 - Dokumentnr: 901657 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1934 - Dokumentnr: 22 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1934 - Dokumentnr: 116 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1934 - Dokumentnr: 901658 - Erklæring/avtale
VEDR. VANNKLOSETTER M.M.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1934 - Dokumentnr: 901663 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1935 - Dokumentnr: 92 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1935 - Dokumentnr: 104 - Erklæring/avtale
VEDR. VANNKLOSETTER M.M.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1954 - Dokumentnr: 15673 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1955 - Dokumentnr: 2282 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2017 - Dokumentnr: 1327947 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2026 - Dokumentnr: 743814 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.08.2019 - Dokumentnr: 884469 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1230

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) Fra kr. kr. 5 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 146 775,- 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 24. juli 2026

Ansvarlig megler
Vegard Eidså Andersen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98202975

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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).

Lilleveien 1B

Nabolaget Røahagan - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	545 elever, 26 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	476 elever, 23 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Bogstad skole (1-7 kl.)	392 elever, 22 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	9 min 🚗 3.8 km

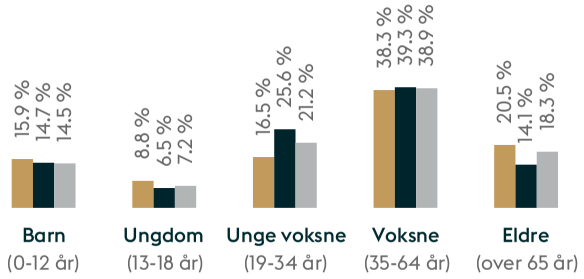
Offentlig transport

Røa kirke	Linje 41, 42, 42N	2 min 🚶 0.1 km
Røa	Linje 2	7 min 🚶 0.5 km
Sollerud	Linje 13	8 min 🚗 3.6 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	11 min 🚗 4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚗 11.9 km

Barnehager

Røa menighetsbarnehage (1-5 år...	84 barn	2 min 🚶 0.1 km
Hamborg barnehage (1-5 år)	63 barn	4 min 🚶 0.3 km
Vestjordet barnehage (1-5 år)	53 barn	4 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røahagan	1 876	820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Snargangen barnepark - ballpla...	4 min
Austliveien - balløkke	8 min
EVO Røa	3 min
SATS Røa Trening&Bad	8 min

«Gode mennesker med gode verdier, uten å være snobbete :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lilleveien 1B , 0754 OSLO

OSLO kommune

gnr. 12, bnr. 80, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



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

Befaringsdato: 02.07.2026 **Rapportdato:** 24.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1583 **Eiendomsverdi ref nr:** LN2016

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms selveier-leilighet. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang.
Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon og kamera. Det er personheis og trapp i bygget.
Det medfølger en kjellerbod på ca 5 kvm.

Leiligheten har et internt bruksareal på totalt 47 m².
Planløsningen består av stue/kjøkken, bod, bad og soverom
Leiligheten har en markterrasse på 7,5 kvm med adkomst fra stue/kjøkken.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Det er brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/dB42) og PVC balkongdører med 3 lags isolerglass.
Vestvendt markterrasse med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er ca. 7,5 m² og har impregnerte terrassebord på gulv. Det er montert elektrisk uttrekkbar markise, stikkontakt og utelys.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har 1-stavs parkett.
Innvendig har vegger og himling malte plater med innfelte downlights.

Gulv mot grunn og etasjeskiller er av betong.
Innvendige dører er utenpåliggende skyvedører med eikefinerte dørblader.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med vannbåren varme. Vegger er flislagt og himlingen er av malte plater med innfelte downlights. Det er vegghengt servant med underskap og speil, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.

Teknisk forskrift: TEK17

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra Gobana og har innredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggeratet er plassert i himlingen i bod.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra felles anlegg.

Sikringsskap plassert i bod, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.
Leiligheten har sprinkleranlegg, sentralt brannalarmanlegg og brannslukkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

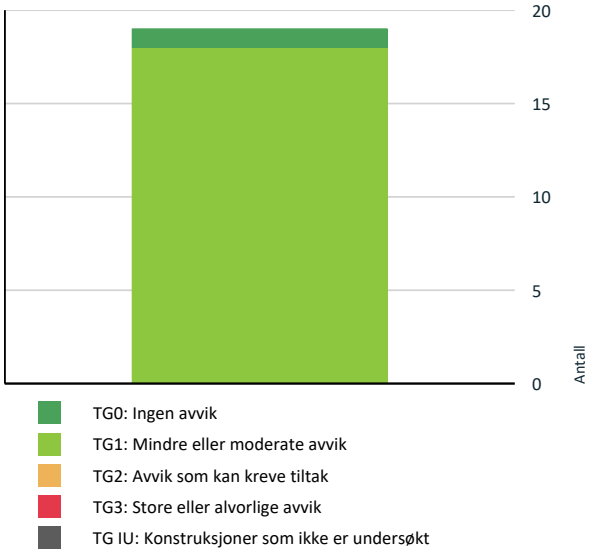
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/dB42) og PVC balkongdører med 3 lags isolerglass.

TG 1 Terasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Vestvendt markterrasse med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er ca. 7,5 m² og har impregnerte terrassebord på gulv. Det er montert elektrisk uttrekkbar markise, stikkontakt og utelys.

Byggemåte

Beskrivelse

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, og skillende dekker av betong. Yttervegger utvendig forblendet med stein, samt noen utfylledende felter med panel. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget).

Utvendige konstruksjoner er en del av sameiets vedlikeholdsplikt gis ikke tilstandsgrad, men er kommentert for opplysning.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har 1-stavs parkett.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har vegger og himling malte plater med innfelte downlights.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunn og etasjeskiller er av betong.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utenpåliggende skyvedører med eikefinerte dørblader.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med vannbåren varme. Vegger er flislagt og himlingen er av malte plater med innfelte downlights. Det er vegghengt servant med underskap og speil, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.

Teknisk forskrift: TEK17

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og vannbåren varme.





Høyde ved døråpning

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon**

Beskrivelse

Det er smøremembran med mansjett i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk med klemring.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Det er vegghengt servant med underskap og speil, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra Gobana og har innredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.
Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggeratet er plassert i himlingen i bod.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra felles anlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i bod, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

———

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har sprinkleranlegg, sentralt brannalarmanlegg og brannslukkingsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

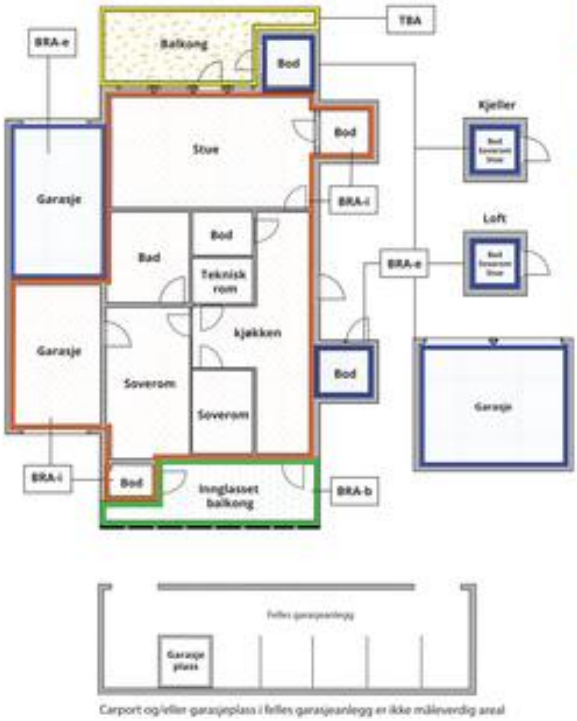
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	47			47	7
Kjeller		5		5	
SUM	**47**	**5**			**7**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, bod/teknisk rom, bad, soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	12	80		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lilleveien 1B

Hjemmelshaver

Waldenstrøm Nina Johnsen, Johnsen Preben, Johnsen Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Røa i bydel Vestre Aker, med kort avstand til Røa sentrum, offentlig kommunikasjon, skoler og daglige servicetilbud. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har nærhet til grøntområder og turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2026	
2	24.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nina Johnsen Waldenstrøm	9578-5998-4-869211	2026-06-30 15:39:23

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
30. juni 2026

Oppdragsnummer
22-0107/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lilleveien 1B, 0754 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Stian Johnsen, Preben Johnsen, Nina Waldenstrøm

Fullmektige
Nina Waldenstrøm for Preben Johnsen, Stian Johnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0033715673
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 fliser byttet på gulv pga luftlomme under. Har ingen øvrige detaljer.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?

Ja

Beskriv: Luftlomme under et par fliser som er byttet ved reklamasjon.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave da boligen ble kjøpt i 2022.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0107/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nina Johnsen Waldenstrøm	**2026-06-30**

Identifikasjon

Nina Johnsen Waldenstrøm

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

Nordvik Røa
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Lilleveien 1 A og B**

Megleropplysninger 01.07.2026
Vi viser til forespørsel av 30.06.2026

Boligselskap:	Sameiet Lilleveien 1 A og B
Organisasjonsnr:	924 794 437
Gnr./bnr:	12, 80
Eier(e):	Kari Sunde Johnsen
Seksjons-/andelsnr:	2
Adresse:	Lilleveien 1B, 0754 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/lille1a-b/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/lille1a-b/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Storebrand Forsikring AS, avtalenr. 8036461
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen / sameiets hjemmeside.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjon 17 i sameiet er garasjeseksjon. (Se vedtekter/husordensregler)

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.866,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 849,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.715,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	18 537	208

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

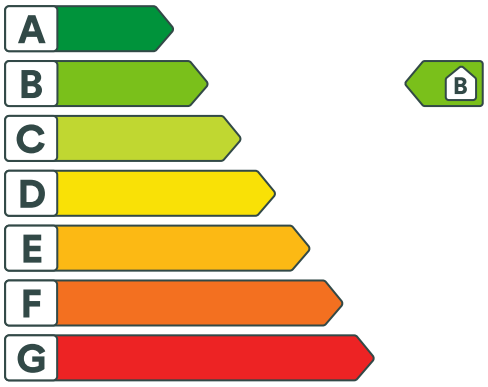
Med vennlig hilsen,
Solibo AS

enova

Energiattest



Adresse **Lilleveien 1B, 0754 OSLO**	
Dato for energimerking **30.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318457**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300668234**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **80**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **85,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **85,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 632 kWh**



Lilleveien 1B, 0754 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Lilleveien 1B, 0754 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

SAMEIET
Lilleveien 1a og 1B

Innkalling til Årsmøte 2026



INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2026

Sameiet Lilleveien 1A og 1B

Dato: 12. mai 2026
Tid: 18:00
Sted: Røa Kirke

Hvem kan delta på årsmøte?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. For boligseksjonene har også seksjonseiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av familien rett til å være tilstede og til å uttale seg.

PRAKTISK INFORMASJON

Dersom du ikke kan møte, kan/bør du gi fullmakt (se vedlegg) til styreleder eller en annen seksjonseier. Da vi skal stemme over en endring i vedtektene er det helt avgjørende at alle seksjonseierne er tilstede enten personlig eller ved fullmakt

SAKSLISTE

- **Sak 1 – Konstituering**
  1.1 Valg av møteleder og sekretær/protokollfører
  1.2 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
  1.3 Registrering av møte deltakerne
  1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
  Forslag til vedtak: Konstitueringen ble vedtatt

- **Sak 2 Styrets årsberetning**
  2.1 Se eget vedlegg

- **Sak 3 Årsregnskapet for 2025**
  Se eget vedlegg
  Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
  Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.
  Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets årsregnskap for 2025

- **Sak 4**
  Budsjett 2026
  Se eget vedlegg
  Forslag til vedtak: Budsjett for sameiet Lilleveien 1A og B for 2026 vedtas som presentert

- **Sak 5. Garasje representant fra seksjon 17 til å stemme på årsmøte**
  Det nye styret ble tidlig informert at seksjon 17 IKKE har utpekt representant for seksjon 17 til å stemme på årsmøte. Vi vil derfor foreslo at dette gjøres nå på årsmøte for 2026. Den valgte representanten har 6 stemmer på årsmøte.
  Forslag: Styret foreslår at styrets leder, Marius Blom, velges som denne representanten.
  Vedtak. Årsmøte stemte for at Marius Blom representerer seksjon 17 med sine 6 stemmer på årsmøte ved avstemninger.

- **Sak 6 Valg**
  6.1 Valg av Styreleder
  Styreleder Marius Blom er ikke på valg i år
  6.2 Valg av styremedlem
  Øistein Magnus Schive er ikke på valg i år
  6.3 Valg av nytt styremedlem.
  Styremedlem Brede Norderud ønsker å fratre som styremedlem og styret har ikke mottatt noen andre per dagens dato (20.04.2026) men håper dette blir på plass før utsendelse ellers må det tas opp til votering på årsmøte med benkeforslag.
  Forslag til vedtak: Styret innstiller som nytt styremedlem (xxxxxxxxxx) for perioden Mai 2026-Mai 2027

Sak 7 – Automatiske dør åpnere fra garasjen til trappegangene

Styret ønsker også, etter pådriv fra seksjonseierne, å installere automatiske døråpnere på dørene som leder til trappegangen i henholdsvis A og B inngangen. Vi har innhentet pris fra 3 ulike leverandører og de ligger alle på ca. NOK 80.000. Styret er av den oppfatning at det er god HMS om dette installeres og vil be om at årsmøte aksepterer dette. Styret mener også denne utgiften kan man fordele over 5 måneders felles kost som vil utgjøre ca NOK 1.250 ekstra i hver måned. Styret vil informere noe mer på årsmøte om denne saken og viktigheten av den.

Forslag til vedtak: Styret får en ramme på inntil NOK 100.000,- for å iverksette automatiske døråpnere fra garasjen ved trappeoppgangen i A og B inngangen fra garasjen. Sameiet betaler for innkjøp og installasjon og hver enhet får et maksimalt tillegg på fellskost over 5 måneder på max NOK 1.250,-

Vedtak: : Styret får en ramme på inntil NOK 100.000,- for å iverksette automatiske døråpnere fra garasjen ved trappeoppgangen i A og B inngangen fra garasjen Sameiet betaler for innkjøp og installasjon og hver enhet får et maksimalt tillegg på fellskost over 5 måneder på max NOK 1.250,-

- **Sak 8 - Innkomne saker**
  Sak 8.1 - Forslag til endring av beregningsmåten/vedtektene for felleskostnader for boligseksjonene i Sameiet Lilleveien 1 A og B -
  Se egen beskrivelse i vedlegg. Styret vil gjøre oppmerksom på at vedtektsendring krever 100% oppslutning og at alle stemmer så dersom man er forhindret i å komme så vennligst utsted fullmakt, som er vedlagt innkallingen.

  Forslag til vedtak: Vedtektene i Sameiet 1a og b om fordelingen av felleskostnadene endres ved at vedtektenes § 4, femte og sjette avsnitt endres

fra:
Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

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

til:
Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne av leiligheter etter størrelsen på bruksareal, som følger:

- seksjon nr. 8, 12:	43 kvm BRA
- seksjon nr. 2, 5:	47 kvm BRA
- seksjon nr. 1, 3, 4, 6 ,7, 9, 10, 12:	65 kvm BRA
- seksjon nr. 13, 14, 15, 16:	77 kvm BRA

Vedtak: Sameiet har vedtatt endring av vedtektenes § 4 femte og sjette avsnitt i henhold til forslaget som ble vedtatt enstemmig

Sak 8.2 – Utrede rens av innvendige tepper. Mottatt av Celine M. Løstegård
Forslag til vedtak: Styret bes innhente pristilbud og komme med en anbefaling for rens av innvendig tepper i fellesarealer.
Vedtak: Styret bes innhente pristilbud og komme med en anbefaling for rens av innvendig tepper i fellesarealer.

Sak 8.3 – Flytting av dekkstein under trappeoppgangen i Blokken. Mottatt av Celine M. Løstegård
Forslag: Styret vil se på muligheten av dette og komme med en løsning for oppgang B. Det er liten til ingen lagringsplass i sameiet og det er derfor viktig at vi finner.
Forslag til vedtak: Styret vil se på mulighetene til å flytte ur dekk stenene, men samtidig sørge for at vi har noen i reserve for at man skal kunne ha ifm. vedlikehold.

Sak 8.4 – Innvendig vask av fellesarealer ifm. dugnaden. Mottatt av Celine M. Løstegård
Forslag til vedtak. Styret foreslår at man sørger for at fellesarealer og tepper vaskes og støvsuges/renses ved hver dugnad, altså 2 ganger i året.
Vedtak: I forbindelse med dugnad i Sameiet (1 på våren og 1 på høsten) skal fellesarealet vaskes, støvsuges og eventuelt rens av tepper gjennomføres

Sak 8.5 – El sparkesykkel parkert og blokkerer innkjøring. Mottatt av Celine M. Løstegård
Forslag til vedtak: Styret bes undersøke hvem det er som parkerer el sparkesykkel vede innkjøringen til garasjen.
Vedtak: Styret vil undersøke eierskap eller bruker av sparkesykkel som parkerer og blokkerer innkjøringen til sameiets garasje.

Med dette så ble den offisielle delen av årsmøte ferdig.
Møte ble avsluttet kl. 19:00

FULLMAKT – ÅRSMØTE 2026

Sameiet Lilleveien 1A og 1B

Jeg,
Navn: _____
Seksjonsnummer: _____

gir herved fullmakt til:
☐ Styreleder
☐ Navngitt seksjonseier: _____

Sted og dato: _____
Signatur: _____

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Lilleveien 1 A og B

Orgnr: 924 794 437

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**216 472**	**139 859**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	182 089	76 613
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**182 089**	**76 613**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**398 561**	**216 472**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	403 878	288 774
Kortsiktig gjeld	5 317	72 302
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**398 561**	**216 472**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	908 529	850 384	965 400	983 581
Annen driftsrelatert inntekt	**3**	23 074	208 802	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**931 603**	**1 059 186**	**965 400**	**983 581**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader		0	9 635	8 500	0
Styrehonorar		0	68 334	60 000	0
Forsikring		47 112	40 932	44 880	48 500
Forretningsførsel		41 258	39 863	41 280	44 350
Kommunale avgifter		154 407	141 057	164 280	157 115
Energi/fyring	**4**	150 583	213 221	287 160	136 000
Kabel-TV/internett		153 433	139 865	144 840	163 000
Vedlikehold	**5**	99 445	259 833	107 760	222 700
Renhold		8 246	7 854	9 960	8 650
Andre driftskostnader	**6**	103 799	65 621	66 480	63 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		**758 283**	**986 215**	**935 140**	**844 165**
DRIFTSRESULTAT		**173 320**	**72 971**	**30 260**	**139 416**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		8 769	3 642	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-8 769**	**-3 642**	**0**	**0**
Resultat		**182 089**	**76 613**	**30 260**	**139 416**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**7**	182 089	76 613		
SUM DISPONERING		**182 089**	**76 613**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		14 125	41 683
Forskuddsbetalte kostnader	**8**	47 157	42 862
Bankinnskudd		342 595	204 229
SUM OMLØPSMIDLER		**403 878**	**288 774**
SUM EIENDELER		**403 878**	**288 774**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**7**	398 561	216 472
SUM EGENKAPITAL		**398 561**	**216 472**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 540	3 842
Skyldig offentlige avgifter		0	8 460
Utlegg		777	60 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 317**	**72 302**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**403 878**	**288 774**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	735 452
Kabel-TV/Internett	120 640
Garasjer	52 437
Sum innkrevde felleskostnader	**908 529**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Garasjer (annen fakturering)	23 074
Sum annen driftsrelatert inntekt	**23 074**

NOTE 4 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	120 802
Elektrisitet EL-lading	29 782
Sum energi/fyring	**150 583**

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	349
Vedlikehold VVS	11 801
Vedlikehold elektro	21 219
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	1 523
Drift/vedlikehold heis	17 640
Vedlikehold brannsikring	3 510
Serviceavtale heis	43 403
Sum vedlikehold	**99 445**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	2 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	7 500
Snøbrøyting/gressklipping	22 500
Kostnader dugnad	414
Konsulenthonorar	12 815
Juridisk bistand	36 550
Annen fremmed tjeneste	1 485
Telefon	2 985
Kontingenter	2 182
Servicekostnad	7 283
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 085
Sum andre driftskostnader	**103 799**

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	216 472
Overført til/fra egenkapital	182 089
Opptjent egenkapital 31.12	**398 561**

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	4 019
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	38 958
Andre forskuddsbetalte kostnader	4 180
Sum forskuddsbetalte kostnader	**47 157**

Signert med Norsk BankID — *26-04-2026 15:50:08 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Øistein Magnus Schive
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-826413

Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1955-03-01

Øistein Magnus Schive

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.89.137.16

Signert med Norsk BankID — *22-04-2026 08:25:44 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Brede Norderud

Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2139501

Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1945-08-27

Brede Norderud

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.89.137.65

Signert med Norsk BankID — *22-04-2026 08:31:40 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Marius Blom

Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-1151589

Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1964-05-31

Marius Blom

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.32.16

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Marius Blom	På valg:	2027
Styremedlem	Brede Norderud	På valg:	2026
Styremedlem	Øistein Magnus Schive	På valg:	2027

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Thanh Thanh Truong

Revisor

Navn: Ikke revidert – Ikke plikt

Forsikring

Forsikringsselskap: Storebrand

Polisenummer: 8036461

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av året jobbet med diverse forbedringer. Noe er blitt gjennomført og noe er foreløpig ikke gjennomført, men planlagt i 2026. Det kan nevnes tetting av betong i trapper og langs gangveien inn og mellom hovedinngangene.

Vi skal også informere om mulig behov for behandling av bekleding i tre og hvordan dette skal gjennomføres med tanke på betaling. Her ønsker styret ikke å komme med noen form for forlag, men vil allikevel gjøre årsmøte oppmerksom på at dette blir en betydelig kost som vi kanskje burde vurdere å sette av ett eget fond til. Se ellers egen årsrapport for 2025.

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Vi har hatt spesielt mye å gjøre på å spare kostnader og effektivisere service på teknisk utstyr. Dessverre har dette ikke hatt den oppfølgingen vi burde ha hatt og vi har nå etablert service avtaler med de viktigste leverandørene våre og jobber videre med å etablere flere i neste periode. Service avtaler er ikke rimelige, men et klart behov for å holde på kvaliteten av eiendommen og dens tekniske status.

Vedlikehold av bygningsmasse og uteareal har også vært jobbet mye med styret har inngått en avtale med ett selskap som kan male, beise, snekre, mure og utføre elektriske oppgaver. Det var

det selskapet som utførte jobben mede drenering samt oppussing av veggene ved innkjøringen til garasjene.

Dugnaden for 2026 er satt til 13 mai og det er også den dagen det vil bli vasket i garasjen. Fint om man kan sørge for at bilene er ute fr garasjen fra klokken 0900. Dugnaden er tiltenkt oppstart klokken XX:XX, Rett tid vil bli opplyst på årsmøte.

Sameiet har også byttet til Norgespris for strømmen som benyttes i fellesarealene.

I forbindelse med HMS så har styret gjort avtale med å kontrollere sprinkler anlegget og vil besørge årlige test og vedlikehold/reparasjoner der det er nødvendig etter service.

Styret har også bestemt at vi skal ha en Hjertestarter lett tilgjengelig i garasjen. Denne vil det bli gitt opplæring av for seksjonseierne.

Styret har spart inn der vi kan, men dessverre så har vedlikehold på teknisk utstyr vært en belastning da avtaler om service og vedlikehold ikke har blitt fulgt opp. Derfor har vedlikeholds budsjettet for 2026 økt betydelig, noe som er helt nødvendig for å opprettholde standarden vi forventer.

Sak 8.1 - Forslag til endring av beregningsmåten for felleskostnader for boligseksjonene i Sameiet Lilleveien 1 A og B

Sameierne Maj-Britt Vadset og Øistein Magnus Schive foreslår at fordelingen av sameiets felleskostnader endres fra fordeling etter størrelsen i sameierbrøken til fordeling etter boligseksjonenes oppmålte bruksareal.

Hensikten er å få en fordeling av felleskostnadene som oppleves mer rettferdig.
Endringen i beregningsmåte berører først og fremst de største og de minste seksjonene.

Fordelingen av felleskostnadene for boligseksjonene beregnes i dag ut fra en sameiebrøk med utgangspunkt i 3 boligstørrelser:

Sameiebrøk (teller)	Felleskostnader ekskl. kostnader TV/Internett og garasje (som for inneværende år er hhv kr 849 og kr 405) som fordeles likt på hhv boligseksjonene og eiere av garasjeplass.
50	Kr 2 866
50	Kr 2 866
70	Kr 4 012
80	Kr 4 585

Sameiebrøken (teller) for boligseksjonene tilsvarer ikke arealet for boligseksjonene. Det er derfor nå foretatt oppmåling (takstmann) av boligstørrelsene. Konklusjonen er at det er 4 typer boligseksjoner basert på BRA i (bruttoareal internt) i vårt sameie, ikke 3, jf. tabell nedenfor.

Dagens fordeling av felleskostnader er derfor ikke rettferdig og skaper en klar ubalanse i vårt lille sameie.

Det foreslås at felleskostnadene for boligseksjonene fordeles etter oppmålt bruksareal.
Endringen i dagens felleskostnader for boligseksjonene (ekskl. TV/Internett og garasjekostnader) blir:

Seksjon nummer	BRA i kvadratmeter	Endring av felleskostnad pr måned pr seksjon	Ny felleskostnad pr måned pr seksjon
8, 12 (2 seksjoner)	43	- kr 240	kr 2 626
2, 5 (2 seksjoner)	47	+ kr 4	Kr 2 870
1, 3, 4, 6 ,7, 9, 10, 12 (8 seksjoner)	65	- kr 54	Kr 3 958
13, 14, 15, 16 (4 seksjoner)	77	+ kr 117	Kr 4 702

Styret har innhentet juridisk kommentar til hvordan endringen av beregningsmåten kan skje, og er blitt anbefalt at det er mest hensiktsmessig at endringene skjer ved å endre vedtektenes bestemmelse om fordelingen av felleskostnadene, jf. eierseksjonsloven § 29.

Endringene skal godkjennes av alle som blir berørt, dvs vedtaket må være enstemmig fra alle seksjonseierne. Forslaget til vedtak gjelder derfor vedtektenes § 4 avsnitt fem og seks.

Forslag til vedtak:
Vedtektene i Sameiet 1a og b om fordelingen av felleskostnadene endres ved at vedtektenes § 4, femte og sjette avsnitt endres

fra:
Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

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

til:
Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne av leiligheter etter størrelsen på bruksareal, som følger:

- seksjon nr. 8, 12:	43 kvm BRA
- seksjon nr. 2, 5:	47 kvm BRA
- seksjon nr. 1, 3, 4, 6 ,7, 9, 10, 12:	65 kvm BRA
- seksjon nr. 13, 14, 15, 16:	77 kvm BRA

For garasjeseksjonens andel (seksjon nr.17) i fordelingen av felleskostnadene benyttes sameierbrøken (teller) 150 i stedet for bruksareal.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i samme forhold som ved fordeling av felleskostnader.

Egne Notater:

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Lilleveien 1A og B
24. juni 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Lilleveien 1A og B

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	24.06.2026
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Røa Kirke

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. INNMELDTE SAKER

2.1 Forslag til endring av beregningsmåten/vedtektene for felleskostnader for boligseksjonene i Sameiet Lilleveien 1 A og B

3. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. INNMELDTE SAKER

2.1 Forslag til endring av beregningsmåten/vedtektene for felleskostnader for boligseksjonene i Sameiet Lilleveien 1 A og B

Forslagsstiller:

Maj-Britt Vadset og Øistein Magnus Schive

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameierne Maj-Britt Vadset og Øistein Magnus Schive foreslår at fordelingen av sameiets felleskostnader endres fra fordeling etter størrelsen i sameierbrøken til fordeling etter boligseksjonenes oppmålte bruksareal.

Hensikten er å få en fordeling av felleskostnadene som oppleves mer rettferdig. Endringen i beregningsmåte berører først og fremst de største og de minste seksjonene.

Fordelingen av felleskostnadene for boligseksjonene beregnes i dag ut fra en sameiebrøk med utgangspunkt i 3 boligstørrelser:

Sameiebrøk (teller)	Felleskostnader ekskl. kostnader TV/Internett og garasje (som for inneværende år er hhv kr 849 og kr 405) som fordeles likt på hhv boligseksjonene og eiere av garasjeplass.
50	Kr 2 866
50	Kr 2 866
70	Kr 4 012
80	Kr 4 585

Sameiebrøken (teller) for boligseksjonene tilsvarer ikke arealet for boligseksjonene. Det er derfor nå foretatt oppmåling (takstmann) av boligstørrelsene. Konklusjonen er at det er 4 typer boligseksjoner basert på BRA i (bruttoareal internt) i vårt sameie, ikke 3, jf. tabell nedenfor.

Dagens fordeling av felleskostnader er derfor ikke rettferdig og skaper en klar ubalanse i vårt lille sameie.

Det foreslås at felleskostnadene for boligseksjonene fordeles etter oppmålt bruksareal. Endringen i dagens felleskostnader for boligseksjonene (ekskl. TV/Internett og garasjekostnader) blir:

Seksjon nummer	BRA i kvadratmeter	Endring av felleskostnad pr måned pr seksjon	Ny felleskostnad pr måned pr seksjon
8, 12 (2 seksjoner)	43	- kr 240	kr 2 626
2, 5 (2 seksjoner)	47	+ kr 4	Kr 2 870
1, 3, 4, 6 ,7, 9, 10, 12 (8 seksjoner)	65	- kr 54	Kr 3 958
13, 14, 15, 16 (4 seksjoner)	77	+ kr 117	Kr 4 702

Styret har innhentet juridisk kommentar til hvordan endringen av beregningsmåten kan skje, og er blitt anbefalt at det er mest hensiktsmessig at endringene skjer ved å endre vedtektenes bestemmelse om fordelingen av felleskostnadene, jf. eierseksjonsloven § 29.

Endringene skal godkjennes av alle som blir berørt, dvs vedtaket må være enstemmig fra alle seksjonseierne. Forslaget til vedtak gjelder derfor vedtektenes § 4 avsnitt fem og seks.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Vedtektene i Sameiet 1a og b om fordelingen av felleskostnadene endres ved at vedtektenes § 4, femte og sjette avsnitt endres

fra:

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

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

til:

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne av leiligheter etter størrelsen på bruksareal, som følger:

- seksjon nr. 8, 12: 43 kvm BRA

- seksjon nr. 2, 5: 47 kvm BRA

- seksjon nr. 1, 3, 4, 6 ,7, 9, 10, 12: 65 kvm BRA

- seksjon nr. 13, 14, 15, 16: 77 kvm BRA

For garasjeseksjonens andel (seksjon nr.17) i fordelingen av felleskostnadene benyttes sameierbrøken (teller) 150 i stedet for bruksareal.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i samme forhold som ved fordeling av felleskostnader.

Styrets vurdering:

Styret vil gjøre oppmerksom på at vedtektsendring krever 100% oppslutning og at alle stemmer så dersom man er forhindret i å komme så vennligst utsted fullmakt, som er vedlagt innkallingen.

3. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har ingen kandidater meldt seg.

Styret vil innhente et tilbud på ekstern styreleder som blir lagt frem på møtet.

5.2 Valg av to styremedlemmer

På forhånd har ingen kandidater meldt seg.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

VEDTEKTER
FOR SAMEIET
Lilleveien 1 A og B

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Lilleveien 1 A og B og har gårdsnummer 12 og bruksnummer 80 i Oslo kommune.

Sameiet består av 16 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr forutsatt at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

Det er vedtatt at leilighetene på første plan har disposisjonsrett for den naturlige del utenfor leilighetens vestside (ref. bygge og seksjoneringstegninger).

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

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

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

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

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

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

Seksjon 17 (garasje) skal ikke ha ansvar for drift og vedlikehold av heisene i bygget. Brukere av seksjon 17 skal heller ikke benytte heisen.

Seksjon 17 (garasje) og leilighetene i sameiet har sammen ansvaret for vedlikehold av garasjeport og dør.

Seksjon 17 (garasje) skal ikke være med på utgifter til vedlikehold av fellesarealer, fasade, vinduer osv. Men er på lik linje med de andre seksjonene ansvarlig for tak og tekking av areal mellom byggene.

3. 2 Fellesarealer

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

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

Eventuelle kostnader forbundet med vedlikehold, smelting og måking av adkomstvei til garasje påhviler Seksjon 17 (garasje) i sin helhet.
Det motsatte gjelder for adkomstveier til leilighetene (seksjon 1-16)

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

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

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme. Dette er ikke ett rent boligsameie og det gir rett til å fravike dette. Dette avvikes ved at seksjon 17 (garasje) har totalt 6 stemmer i saker som omhandler eller påvirker garasjen. Dette kan ikke endres uten 100% oppslutning.

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

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

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

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

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

7. STYRET

7. 1 Styret skal bestå av ett til tre medlemmer.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7. 3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Oslo 08.01.19
Sist oppdatert 18.04.22

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET LILLEVEIEN 1A OG B

Møtedato:	tirsdag, 12. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Røa Kirke

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Marius Blom foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Thanh Thanh Truong (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Elisabeth Sollner foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

11 seksjonseiere
4 fullmakter
Seksjon 17 (garasje) har totalt 6 stemmer i saker som omhandler eller påvirker garasjen.

Det nye styret ble tidlig informert at seksjon 17 ikke har utpekt representant for seksjon 17 til å stemme på årsmøte. Styret vil derfor foreslå at dette gjøres nå på årsmøte for 2026. Den valgte representanten har 6 stemmer på årsmøte.

Styret foreslår at styrets leder, Marius Blom, velges som denne representanten. Dette ble godkjent, enstemmig.

Totalt 21 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett 2026

Budsjettet for 2026 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

5. Garasje representant fra seksjon 17 til å stemme på årsmøte

Det nye styret ble tidlig informert at seksjon 17 IKKE har utpekt representant for seksjon 17 til å stemme på årsmøte. Vi vil derfor foreslo at dette gjøres nå på årsmøte for 2026. Den valgte representanten har 6 stemmer på årsmøte.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at styrets leder, Marius Blom, velges som denne representanten.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

Protokolltilførsel: Det ønskes protokollført av årsmøtet at styret til neste årsmøte arbeider med å vurdere og revidere vedtektenes punkt 6.1 andre avsnitt, til at alle garasjeeiere har stemmerett for seksjon 17 (garasje).

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av ett styremedlem

May-Britt Vadset ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Marius Blom	På valg: 2027
Styremedlem:	Øistein Schive	På valg: 2027
Styremedlem:	May-Britt Vadset	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent.

7. Automatiske dør åpnere fra garasjen til trappegangene

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret får en ramme på inntil NOK 100.000,- for å iverksette automatiske døråpnere fra garasjen ved trappeoppgangen i A og B inngangen fra garasjen. Sameiet betaler for innkjøp og installasjon og hver enhet får et maksimalt tillegg på felleskost over 5 måneder på max NOK 1.250,-

Endringsforslag fra styret:
Styret får en ramme på inntil NOK 100.000,- for å iverksette automatiske døråpnere fra garasjen ved trappeoppgangen i A og B inngangen fra garasjen. Sameiet betaler for innkjøp og installasjon og hver enhet får et maksimalt tillegg på felleskost over 5 måneder på max NOK 1.250,-.

Styret tar kontakt med Ergotjenesten i Oslo kommune og NAV for å sjekke opp mulighetene for økonomisk støtte til å få installert automatiske døråpnere.

Vedtak:
Endringsforslaget fra styret ble godkjent, enstemmig.

8. Innmeldte saker

8.1 Forslag til endring av beregningsmåten/vedtektene for felleskostnader for boligseksjonene i Sameiet Lilleveien 1 A og B

Forslagstiller:
Maj-Britt Vadset og Øistein Magnus Schive

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vedtektene i Sameiet 1a og b om fordelingen av felleskostnadene endres ved at vedtektenes § 4, femte og sjette avsnitt endres fra:

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

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

til:

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne av leiligheter etter størrelsen på bruksareal, som følger:
- seksjon nr. 8, 11: 43 kvm BRA
- seksjon nr. 2, 5: 47 kvm BRA
- seksjon nr. 1, 3, 4, 6 ,7, 9, 10, 12: 65 kvm BRA
- seksjon nr. 13, 14, 15, 16: 77 kvm BRA

For garasjeseksjonens andel (seksjon nr.17) i fordelingen av felleskostnadene benyttes sameierbrøken (teller) 150 i stedet for bruksareal.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i samme forhold som ved fordeling av felleskostnader.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Vedtak:
Forslaget krever tilslutning fra alle seksjonseiere for å bli vedtatt, også de som ikke er til stede under årsmøtet.

Forslagsstillers forslag ble enstemmig godkjent/vedtatt av årsmøtets stemmeberettigede (15 seksjonseiere), men saken krever tilslutning av de som også ikke var til stede for å bli vedtatt.

Saken ble dermed ikke vedtatt.

Protokolltilførsel: May-Britt Vadset trekker seg som styremedlem dersom saken ikke får tilslutning fra samtlige 16 seksjonseiere.

8.2 Utrede rens av innvendige tepper

Forslagstiller:
Celine M. Løstegård

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret bes innhente pristilbud og komme med en anbefaling for rens av innvendig tepper i fellesarealer.

Vedtak:
Godkjent, enstemmig.

8.3 Flytting av dekkstein under trappeoppgangen i blokken

Forslagstiller:
Celine M. Løstegård

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret bes fjerne lagrede murstein i bygget, da disse tiltrekker skadedyr og bidrar til et dårligere innemiljø.

Styrets vurdering:
Styret vil se på muligheten av dette og komme med en løsning for oppgang A og B. Det er liten til ingen lagringsplass i sameiet og det er derfor viktig at vi finner et egnet sted.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret vil se på mulighetene til å flytte ut dekk stenene, men samtidig sørge for at vi har noen i reserve for at man skal kunne ha ifm. vedlikehold.

Vedtak:
Styrets innstilling og forslag til vedtak ble godkjent, enstemmig.

8.4 Innvendig vask av fellesarealer ifm. dugnaden

Forslagstiller:
Celine M. Løstegård

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det foreslås at innvendig vask av fellesarealer inkluderes som en fast del av den årlige dugnaden.

Styrets vurdering:
Styret foreslår at man sørger for at fellesarealer og tepper vaskes og støvsuges/renses ved hver dugnad, altså 2 ganger i året.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
I forbindelse med dugnad i Sameiet (1 på våren og 1 på høsten) skal fellesarealet vaskes, støvsuges og eventuelt rens av tepper gjennomføres.

Endringsforslag fra styret:
Styret innhenter priser på vask- og renholdstjenester av fellesarealer, og ser dette også i sammenheng med sak 8.2 Utrede rens av innvendige tepper. Styret ser på mulighetene for innkjøp av støvsugere til A- og B blokken, samt finner et egnet sted for hvor dette kan oppbevares.

Vedtak:
Styrets endringsforslag ble godkjent, enstemmig.

8.5 El sparkesykkel parkert og blokkerer innkjøring

Forslagstiller:
Celine M. Løstegård

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret bes undersøke hvem som plasserer elsparkesykkel i innkjørselen, og følge opp dette. Feilparkering hindrer fremkommelighet, inkludert for utrykningskjøretøy som ambulanse (AMK).

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret vil undersøke eierskap eller bruker av sparkesykkel som parkerer og blokkerer innkjøringen til sameiets garasje.

Vedtak:
Styrets innstilling og forslag til vedtak ble godkjent, enstemmig. Styret vil ta kontakt med selskapet som eier el-sparkesyklene og anmode om at brukerne av sparkesyklene finner et egnet sted for parkering.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Marius Blom	Elisabeth Sollner

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Thanh Thanh Truong
thanh@solibo.no

Leveransekanal: E-post

ELISABETH SOLLNER Norge

Signert med Norsk BankID

19-05-2026 07:09:37 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Elisabeth Sollner
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-1400825
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1947-08-28

Elisabeth Sollner
lissemor@hotmail.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 83.108.92.82

MARIUS BLOM Norge

Signert med Norsk BankID

13-05-2026 07:31:15 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Marius Blom
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-1151589
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1964-05-31

Marius Blom
mariusblom25@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.89.136.206

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Lilleveien 1A og 1B

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres annet høylytt aktivitet.

Nabovarsel sendes ut ved festligheter hvor støy vil kunne oppleves utover de fastsatte tider nevnt ovenfor. Varselet kan publiseres via vår interne Face-book side, postkasser eller ved eget oppslag på vegg ved branntavle i A/B.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2300 til 0800.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne og rengjorte for å unngå fukt og kondensskader. Ventilasjonsanlegg tilknyttet den enkelte seksjon pålegger eier å sørge for jevnlig vedlikehold ved bytte av filter samt gjennomgang av systemet. Sameiet har engasjert eget firma som gjør individuelle avtaler om vedlikehold. Den enkelte seksjonseier kan også på eget initiativ utføre vedlikeholdet selv. I de tilfeller må ventilasjonsfirmaet kontaktes for å fastsette om reklamasjon er gjeldende på lik linje med de som har skriftlig avtale om jevnlig bytte av filter/nødvendig vedlikehold via firma.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av platting og balkong

Plattinger og balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller avfall.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på platting og balkong. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting skal i all hovedsak plasseres i den enkelte beboers bod.

Det er ikke avsatt plass i garasje til sykkelparkering, men det tillates at sykler kan plasseres langs veggen på motsatt side av bilene i «innhogget», under forutsetning av at dette er avklart med de som har parkeringsplass vis a vis «innhogget» og at sykler på ingen måte sperrer kjøring ut/inn garasje/garasjeplass.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Brannvarslere i den enkelte leilighet er koblet til felles branntavle som er lokalisert i 1. etg. i begge blokkene. Se for øvrig egen bruksanvisning ved branntavlene samt eget skriv om brannsikkerhet som alle seksjonseiere har mottatt. Testing av brannvarslingssystemet og brannøvelse utføres i regi av styret.

6. Avfall

Restavfall, plast og papiremballasje kastes i egne containere som står plassert på eget område ute.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Ved innflytning må all pappemballasje leveres gjenbruksstasjon. Dette skal ikke kastes i våre containere på sameiets område.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Plenklipp, snømåking, vindusvask og innvendig vedlikehold av fellesareal

Plenklipp, snømåking og utvendig vask av vinduer ,som ikke kan åpnes, samt innvendig vask av vinduer i fellesareal/trapperom utføres av eksterne leverandører.

Innvendig fellesareal som avsatser, trapper, kjellerrom og heis skal støvsuges/ vaskes etter oppsatte lister av seksjonseierne i den enkelte blokk.

Inngangsdører har automatisk åpne/lukkefunksjon med eget ringetablå ved ytterdør. Inngangsdører skal som hovedregel holdes lukket utenom vanlig gjennomgang.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører vesentlig sjenanse for naboer. Den henstilles til at der dyrehold kan oppleves utfordrende ,at dette kommuniseres direkte med formål om å finne gode løsninger som ivaretar gode naboforhold.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Garasjen

Seksjonseiere som har kjøpt sin egen garasjeplass benytter kun den ved parkering. Det samme gjelder dersom noen leier plass. Påse ellers at garasjedøren og sidedør alltid er lukket.

Parkeringsplassen skal ikke benyttes til lagring av løse personlige eiendeler eller diverse utstyr til bilen. Benytt alltid kjellerbod/ innvendig bod i den enkelte seksjon.

Det er ingen gjesteparkeringsplasser i garasjen.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Vedtatt med endringer 20/4-2022

Styret

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HJORTH ARKITEKTER
Skovveien 3
0257 OSLO

Dato: 14.05.2020

Deres ref.: CHRISTEN HJORTH | Vår ref.: 201717820-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Elise Stuve | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLEVEIEN 1A	Eiendom:	12/80/0/0
Tiltakshaver:	REAL ESTATE AS	Adresse:	Ankerveien 42, 0785 OSLO
Søker:	HJORTH ARKITEKTER	Adresse:	Skovveien 3, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Lilleveien 1 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker, mottatt 20.03.2020.

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

Det oppgis at det ikke er gjort søknadspliktige endringer.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201717820			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	1	09.11.2017	1/22
Avkjørselsplan		22.11.2017	1/23
Utomhusplan		22.11.2017	1/24
Plan parkeringskjeller		22.11.2017	1/25
Plan 1. etasje bygg A og B		22.11.2017	1/26
Plan 2. etasje bygg A og B		22.11.2017	1/27
Plan 3. etasje bygg A og B		22.11.2017	1/28
Snitt AA 1		22.11.2017	1/29
Snitt AA 2		22.11.2017	1/30
Snitt BB 1		22.11.2017	1/31
Snitt BB 2		22.11.2017	1/32
Snitt DD		22.11.2017	1/33
Snitt DD og EE		22.11.2017	1/34

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Snitt FF		22.11.2017	1/35
Fasade nord og sør bygg B		22.11.2017	1/38
Fasade øst bygg A og B		22.11.2017	1/39
Fasade vest bygg A og B		22.11.2017	1/40
Fasade nord og sør bygg B		22.11.2017	1/41

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Elise Stuve - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - fungerende enhetsleder

Kopi til:
REAL ESTATE AS, Ankerveien 42, 0785 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.07.2026
Kunde: Lene Solem
Laget for: ada@kjenner.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535954
Deres ref: 46673/ LESO@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 12, BNR. 80.

Vi viser til bestilling av 30.06.2026 for eiendom gnr. 12, bnr. 80.

GNR. 12 BNR. 80

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.01.1934.

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

1992 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

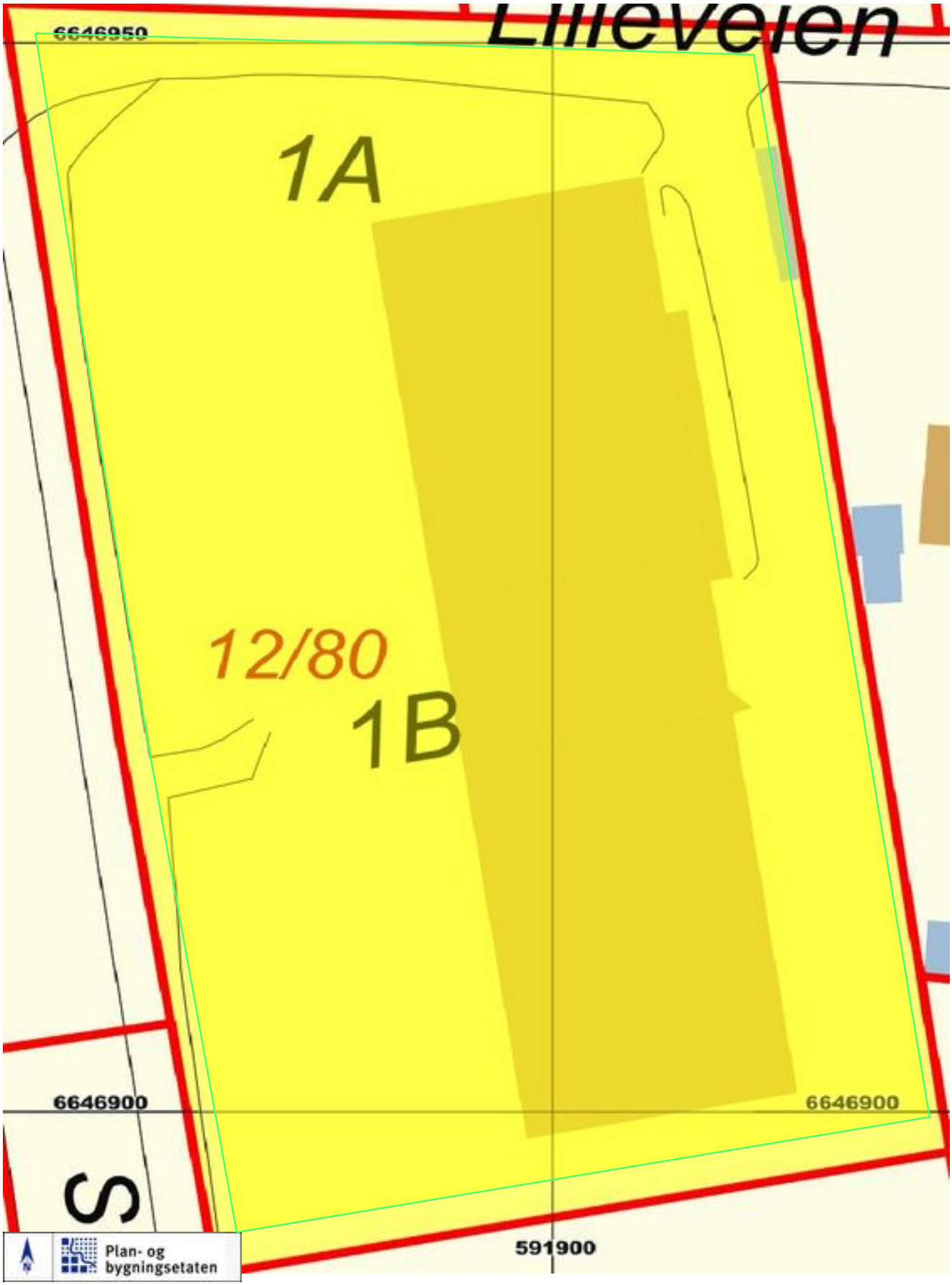
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


Lilleveien
6646950
1A
12/80
1B
6646900
6646900
S
591900
Plan- og bygningsetaten


592200
6646400
Hovseter
Røa kirke
Grinivegen
Vækerøveien
Lilleveien
Ringveien
Røa T-banestasjon
Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-4110

Reguleringsplan for Røa sentrum.

Vedtaksdato: 22.09.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199605969
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199605969

Dokumentet består av 12 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

"Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder, se § 25 Rekkefølgebestemmelser, gjenfinnes sist i dokumentet"

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RØA SENTRUM
Området inngår i kategori 1: "Områder egnet for bymessig fortetting" - en fortettingsstrategi vedtatt av bystyret 15.02.1995.
Begrepet "bymessig" kjennetegnes ved strukturell orden med gode offentlige rom, funksjonsmangfold og høy utnyttelse.
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for flere boliger, styrke Røa som bydelssenter og kollektivknutepunkt, redusere ulemper knyttet til biltrafikk, styrke den bymessige identitet samt heve kvaliteten i de offentlige rom.
Hovedgrepet i planen er å styrke Vækerøveien som miljø- og handlegate og T-baneområdet som et sentralt punkt.

§ 1. Planens avgrensing
Bestemmelsene gjelder for området vist på kart merket tegning nr. VEP-2002-006, datert 07.06.2002, revidert 20.02.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder for:
Boliger; *felt B1 - B12.*
Boliger, kontorer; *felt A3, A7, A18.*
Boliger, forretninger, kontorer; *felt A1, A4, A16.*
Boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldresenter, bibliotek, barnehage), allmennyttige formål (kultur, eldresenter, trim og helse, barnehage), herberger, bevertningssteder; *felt A2, A5, A6, A8-A15, A17.*
Offentlig bygning (kirke); *felt O*
Garasjeanlegg under dekke.
Offentlige trafikkområder:
Vei, fortau, sykkelfelt, parkering, bussholdeplass og drosjeholdeplass.
Gang- og sykkelvei, gangvei, torg
Sporvei, sporvei under terreng
Friområder (park, lekeareal)
Spesialområder bevaring: (bolig) *S3,* (boliger, forretninger, kontorer, bevertningssteder) *S1, S2.*
Fellesområder (felles avkjørsel)

§ 3. Strøkstjenlig virksomhet
I tillegg til boligformål kan det tillates etablert virksomhet som legekontor, tannlege, barnehage, frisør og lignende, så fremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene strøket.

§ 4. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis.
Planen skal vise: bebyggelse, uteoppholdsareal og lekeareal, atkomster, varemottak, kjøreveier, gangveier og parkering for bil og sykkel, eksisterende/framtidig terreng, planlagte fyllinger, utgravinger, forstøtningsmurer og trapper, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon, markdekke og gulvflatematerialer, belysning, søppeloppbevaring gjerder og skilt.
Sammen med utomhusplanen skal det foreligge soldiagram eller lignende som beskriver sol- og lysforhold 21. april klokken 15:00 og 18:00.
Utearealene skal så langt mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår dersom dette er godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 5. Krav til uteoppholdsareal for boliger
Alle boliger skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten

som hage, terrasse eller balkong. En del av uteoppholdsarealet skal være felles lekeareal.
For hver boenhet skal minimum 35 % av boligens bruksareal settes av til uteoppholdsareal.
Utearealene skal ha gode sol- og lysforhold; minimum 50 % av arealet bør ha sol klokken 15:00, 21.april. Utearealene skal være beskyttet mot støy og biltrafikk.
Maksimum 1/3 av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse eller balkong. Resterende areal skal ha minimum 1 meter vekstlag. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

§ 6. Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres slik at man oppnår målsettingen om bymessighet.
Ny bebyggelse plasseres i byggelinjer eller innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der planen viser byggelinjer skal hoveddelen av fasadelivet i 1. etg. (minimum 85 %) plasseres i linjen. Balkonger og karnapper kan utkrages maksimum 80 cm ut over byggelinje (minimum høyde fra gateplan = 3.5 meter).
Varelevering, renovasjon og innkjørsler til garasjeanlegg skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for uteoppholdsarealet, omkringliggende bebyggelse eller offentlige rom.

§ 7. Bevaring av vegetasjon og terreng

Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at større trær skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. Med større tre menes at stammeomkretsen er minimum 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes.
Terrengskjæringer og fyllinger som medfører høye murer og kunstige underetasjer skal unngås.
Eventuelle støttemurer mot offentlig areal skal utføres med naturstein/forblending.

§ 8. Utforming av bebyggelse og byrom

Bebyggelse skal, når det gjelder volumer, detaljer, materialbruk og fargevalg utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, i tråd med målsettingen om bymessig fortetting.
Eventuelle takoppbygg, "innhugg" på skrå takflater skal underordne seg takets hovedform og kan oppta maksimum 1/5 av byggets lengde. Det tillates ikke sammenhengende balkongfasader (utover 5 meter) mot torg og gater.
Maksimum fasadelengde i Vækerøveien, Griniveien og Austliveien er 60 meter. For øvrig er maksimum fasadelengde 40 meter. Mellomrommet mellom bygninger skal være på minimum 8 meter og opparbeides slik at det framstår som en del av gateløpet eller uteoppholdsarealet. Det tillates ikke bebyggelse/gangbroer over dette arealet.
Forretninger skal ligge i 1. etasje og ha innganger direkte mot offentlige gater og torg. Fasadene på gateplan skal ha stort innslag av glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Det tillates ikke butikker med innvendige handlegater/torg.
Ensidig belyste leiligheter mot nord eller nord-øst tillates ikke. Mot Griniveien skal leiligheter være gjennomgående eller tosidig belyste. I resterende områder skal minimum 70 % av leilighetene være gjennomgående eller tosidig belyste. For å sikre god bokvalitet skal svalgangsløsninger på boligbebyggelse kun tillates der de er utformet slik at det ikke er direkte innsyn til leilighetene og at de bidrar positivt til byggets bokvaliteter og arkitektoniske utforming.
Tårnmotiver på inntil 1,5 m. over maksimum gesims- og mønehøyder kan tillates for å markere T-banestasjonen og hjørner mot Røakrysset. Det kan tillates trapp og heismaskinrom på taket, dersom disse er mindre enn 20 m^2 og bidrar positivt til husets volumoppbygging og arkitektur.
Ventilasjonsanlegg over tak tillates ikke.
Privat del av eiendom som vender ut mot Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg skal utformes og opparbeides som en del av byrommet.
Gater, fortau, torg og plasser skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Naturstein skal brukes som et viktig element i fortaus- og torgbelegg, i overgangen mellom beleggtyper, og som kantsteiner.
Utendørs lagring tillates ikke.
Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering og fasadeendring.

§ 9. Parkering

Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i det bebygde areal (BYA) med 15 m^2 pr. plass.
Minimum 7,5 % av parkeringsplassene i byggeområdene skal utformes og lokaliseres for bruk av bevegelseshemmede.
I Vækerøveien, Griniveien og Austliveien tillates ikke parkeringsplasser mellom byggelinje/ byggegrense og offentlig trafikkområde.
Parkeringsplasser kan etableres på andre eiendommer gjennom tinglyste avtaler.

§ 10. Atkomster

Atkomster skal i størst mulig grad planlegges felles for flere eiendommer. For følgende felt er det angitt særskilte bestemmelser:
Felt A2: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien. Atkomsten skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Vareatkomst tillates fra Griniveien.
Felt A5: Atkomst fra Vækerøveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomst fra Griniveien tillates ikke. Felt A6 skal sikres atkomst over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.
Felt A6: Atkomst skal sikres over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.
Felt A7 - A8: Atkomst tillates kun fra felles avkjørsel F1.
Felt A9 - A12: Atkomst fra Griniveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomsten skal være felles for alle eiendommer i felt A9 - A12, dersom ikke atkomst er sikret på annen måte. Atkomst fra Vækerøveien tillates ikke (unntatt vareatkomst).
Felt A13: Det tillates en atkomst fra Austliveien.
Felt A17: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien og en atkomst fra Austliveien. Atkomst i Vækerøveien skal ha minimum avstand til senterlinje kryss Austliveien - Vækerøveien på 60 meter. Atkomstene skal være felles for alle eiendommene i feltet, dersom atkomst ikke er sikret på annen måte.

§ 11. Støy

De laveste verdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for luftledet støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

§ 12. Byggeområder for boliger

Felt B1 - B3, B7 -B9:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 8.5 m, maksimum mønehøyde = 11.0 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.0 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B5:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 156, maksimum mønehøyde = kotehøyde 158.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = kotehøyde 157.5, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B4, B6:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 11.0 m, maksimum mønehøyde = 13.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 12.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 60 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Nordengveien og Harald Løvenskiolds vei. Mot kirkeparken skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Felt B10:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B11:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 24 %
Maksimum gesimshøyde = 6.0 m, maksimum mønehøyde = 8.5 m.
Ny bebyggelse skal harmonere med bevaringsverdig bebyggelse på nabotomt.

Felt B12:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %
Maksimum gesimshøyde = 8.0 m, maksimum mønehøyde = 9.0 m.

§ 13. Byggeområder for boliger og kontorer

Felt A3:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.
Nord for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Sør for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Vækerøveien og Sørkedalsveien.
Inntil avklaring av Røatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A7:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.

Felt A18:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 35 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 157.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 160.
Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = kotehøyde 159.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.

§ 14. Byggeområder for boliger, forretninger og kontorer

Felt A1:
Minimum 60 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 400 m^2 bruksareal.
På dette feltet kan det vurderes alternativ utbygging som følger:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 36 %. I tillegg kan det tillates parkeringsplasser på terreng på inntil 10 % - BYA. Det skal beplantes mot Vækerøveien og Snargangen. Ny bebyggelse skal ikke være høyere enn dagens byggehøyder.

Felt A4:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Sørkedalsveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m^2 bruksareal.
Inntil avklaring av Røatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A16:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m^2 bruksareal.

§ 15. Byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldresenter, bibliotek, barnehage), allmennyttige formål (kultur, eldresenter, trim og helse, barnehage), herberger og bevertningssteder

Felt A2:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot friområdet skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m^2 bruksareal.

Felt A5:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Fasadelengdebegrensningen kan fravikes på dette feltet under forutsetning av at fasaden brytes opp for å motvirke monotoni.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 70 %.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Mot Griniveien tillates det oppført bebyggelse med maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 159, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være

innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.
Ny bebyggelse mot Griniveien skal ha bruksareal i 1 etasje på samme nivå som Griniveien.
Mursokkel mot bevaringsverdig bebyggelse og mot Griniveien forutsettes fjernet før det kan gis tillatelse til tiltak.
Eksisterende gårdsrom over bebyggelse (pr.01.12.2002), skal opparbeides til uteoppholdsareal i samsvar med godkjent utomhusplan.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 4300 m^2 bruksareal.

Felt A6:
Fasadelengdebegrensningen kan fravikes på dette feltet.
Det kan oppføres bygninger i 4 etasjer.
Maksimum gesims- og mønehøyde = 13.5 m.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 650 m^2 bruksareal.

Felt A8:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien, Vækerøveien og Harald Løvenskiolds vei. I tillegg kan det bygges en underetasje mot T-banen der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Vækerøveien, Griniveien og Harald Løvenskiolds vei.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m^2 bruksareal.

Felt A9:
Minimum 50 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 700 m^2 bruksareal.
Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet. Forretninger skal ha inngang fra Vækerøveien.
Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A10:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot Griniveien der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 162, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Ny bebyggelse kan oppføres mot Griniveien under forutsetning av at eksisterende mur rives.
Parkering for felt A9 skal sikres på A10, dersom dette ikke er sikret på annen måte.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 300 m^2 bruksareal.

Felt A11:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Parkering for felt A9 skal sikres på A11, dersom dette ikke er sikret på annen måte.

Forretningsformål tillates kun på eiendom 11/7.
Maksimum tillatt forretningsandel feltet = 500 m^2 bruksareal.
Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet.

Felt A12:
Ny bebyggelse over T-baneområdet skal inneholde atkomster til T-banen og skal planlegges i samråd med MetrOslo (AS Oslo Sporveier).
Ny bebyggelse skal utføres i varige materialer med høy håndverksmessig standard.
Vest for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164, hvor toppetasjen kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal.
Øst for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 161.
Rampe fra torg til perrong skal være i friluft. Det kan eventuelt oppføres bebyggelse over dette arealet mot felt A11, innenfor byggegrensen. Minimum fri høyde over torgets kotehøyde er 3,5 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel = 500 m2 bruksareal.
Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A13:
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m^2 bruksareal.
Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.
Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A14:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.
Det kan oppføres bygninger i 5 etasjer.
Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 500 m2 bruksareal.
I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.
Det kan på dette feltet tillates bebyggelse utenfor byggegrenser under eksisterende terreng. Bestemmelsen gjelder også under regulert gangvei, forutsatt at det foreligger avtale med Samferdselsetaten.

Felt A15:
Minimum 75 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %. I tillegg kan det oppføres svømmehallbygg på maksimum 15 % BYA med maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 150.
Vest for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 16,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.
Øst for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 13,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.
Ny bebyggelse skal inneholde barnehage og svømmehall.
Maksimum tillatt forretningsareal for feltet = 1000 m^2 bruksareal.
I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.

På dette feltet kan det mot sør, vest og nord tillates bebyggelse utenfor byggegrenser dersom bebyggelsen er under eksisterende terreng. Bestemmelsen gjelder også under regulert gangvei og friområdet, forutsatt at det foreligger avtale med Samferdselsetaten/Friluftsetaten.
Gangvei mellom felt A14 og A15 tillates justert med inntil 4 meter mot øst eller vest i forhold til traséen som er tegnet på plankartet. Bredden på gang- og sykkelvei skal ikke endres.

Felt A17:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^{0}) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m^2 bruksareal.
Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.

§ 16. Byggeområde for offentlig bygning (kirke)
I tillegg til kirke tillates etablert kirkerelatert virksomhet som menighetshus, menighetskontorer og barnehage.
Utearealene skal gis parkmessig opparbeiding tilsvarende tilliggende friområde. Parkeringsplassen skal avskjermes med beplantning mot Nordengveien og friområdet.

§ 17. Byggeområde for garasjeanlegg under dekke
Det tillates etablert garasjeanlegg på maksimum 70 % av arealet under friområde 3. Maksimum høyde er kotehøyde 144,5.

§ 18. Innlemming i tilliggende boligregulering
For eiendom 11/499 og de delene av eiendommene 12/13, 11/460 og 32/426 som reguleres til byggeområde for bolig gjøres reguleringsbestemmelsene, stadfestet den 25.06.1997 (S-3591) med senere revisjoner gjeldende.

§ 19. Offentlige trafikkområder – vei
Det skal utarbeides en detaljert plan for Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg. Planen skal utarbeides i henhold til *"Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder"*, datert 29.05.2002. Planen skal detaljert vise avkjørsler, belegg, kantstein, skilt, belysning, møblering, beplantning, m.v. på gater, fortau og torg. Planen skal utarbeides i samråd med Samferdselsetaten, Statens Vegvesen Oslo og Oslo Sporveier. Planen skal være godkjent av bygningsmyndighetene før søknad om rammetillatelse for opparbeidelse av offentlig trafikkområde (vei) kan behandles. Se også rekkefølgebestemmelser.
Langs fortau på begge sider av Vækerøveien skal det plantes en trerekke med minimum trehøyde på 3 meter og maksimum avstand mellom trærne på 6 meter.
Det tillates ikke bebyggelse under eller over område regulert til offentlig trafikkområde - vei.
Antall kjørefelt og utstrekning på svingefelt skal ikke endres i forhold til dagens situasjon.

§ 20. Offentlige trafikkområder - gang- og sykkelvei
På gangvei mellom Smedhaugen og T-banen tillates kjøring til eiendom 11/71.
Gangvei mellom Vækerøveien og Ostadalsveien skal opprustes og utvides til 3 meter bredde. På bratt parti ved Ostadalsveien kan smalere bredde vurderes (minimum 1,8 meter bredde). Gangveien skal utformes på en slik måte at tiltaket medfører minst mulig ulempe for tilgrensende naboer.
Eksisterende betongmur langs sørsiden av gangveien skal erstattes av natursteinsmur. Gangveien skal ha god belysning og utformes på en slik måte at fotgjengeres trygghet og sikkerhet er ivaretatt.
Tett skjermvegg mot bebyggelsen tillates kun på nivå med T-banen.
Gangvei mellom felt A14 og A15 tillates justert med inntil 4 meter mot øst eller vest i forhold til traséen som er tegnet på plankartet. Bredden på gang- og sykkelvei skal ikke endres.

§ 21. Offentlige trafikkområder – torg

Torget skal utformes i henhold til detaljert plan for offentlige trafikkområder, jamfør § 19.
Torget skal opparbeides med trær, god belysning, lekeapparat, benker og annen møblering.
Det skal også opparbeides med minimum 60 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan.

§ 22. Friområder

Friområde 1: Det tillates et inngjerdet leke areal med lekeapparater i tilknytning til barnehagen i kirkebygget (maksimalt 1000 m^2). Området skal være åpent for allmennheten utenom åpningstid.
Friområde 2: Arealet skal opparbeides til lekeareal med lekeapparater og benker.
Friområde 3: Det skal opparbeides ballbane med plantet vegetasjonsskjerm mot eiendommene 11/22, 11/27, 11/57, 11/394 og 11/447. Det skal i tillegg settes opp et ballnett mellom ballbanen og vegetasjonsskjermen. En del av parken skal opparbeides som lekeareal med lekeapparater. Parken skal opparbeides med trær og annen vegetasjon, slitesterkt markdekke, god belysning, benker og eventuell annen møblering. Arealet tillates oppfylt til maksimalt kote 145,5.

§ 23. Spesialområder – bevaring

Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.
Før det gis tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

§ 24. Fellesområder - felles avkjørsel

Felles avkjørsel F1 skal være felles for eiendommene 12/64, 12/65, 12/101, 12/200, 12/201, 12/232, 12/256, 12/261, 12/320, 12/564, 12/567, 12/568, 12/569, 12/609, 999/2 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse. Avkjørselen fra Griniveien skal likevel ikke opparbeides før en eventuell samlet utvikling av felt A7 finner sted i tråd med reguleringsplanen. Det kan tillates justeringer av regulert trase forutsatt at dette gir en bedre estetisk og funksjonell løsning. Avkjørselen kan vurderes innlemmet i ny bebyggelse dersom dette gir en bedre estetisk og funksjonell løsning.
Felles avkjørsel F2 er felles for eiendommene 12/255, 12/394, 999/2 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse.

§ 25. Rekkefølgebestemmelser

Vei:
Felt A2-A9, A13, A14, A16-A18 og B10: Offentlige trafikkområder skal være opparbeidet i henhold til "*Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder*", datert 29.05.2002, før midlertidig brukstillatelse gis i de ulike felt. Hvis opparbeidelse av offentlig trafikkområde er sikret gjennom tinglyst avtale godkjent av bygningsmyndighetene, kan inntil 1/3 av tillatt utbygging innenfor hvert felt finne sted før vei er opparbeidet.
Vækerøveien, Austliveien og Griniveien skal opparbeides i følgende etapper knyttet til angitte felt:
Felt A17, B10: Vækerøveien fra plangrense i sør til krysset Vækerøveien-Austliveien og til og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien.
Felt A16: Vækerøveien fra og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien til krysset Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei.
Felt A8, A9, A13: Vækerøveien fra krysset Vækerøveien-Austliveien og Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei til Røakrysset.
Felt A2 - A6: Vækerøveien fra Røakrysset til plangrense i nord.
Felt A14, A17, A18: Austliveien med snuplass.
Felt A2: Griniveien, kun fortau langs nordsiden fra Røakrysset til krysset Griniveien-Nordengveien.
Felt A7: Griniveien, kun fortau langs sørsiden, fra felt A8 til felles avkjørsel F1.

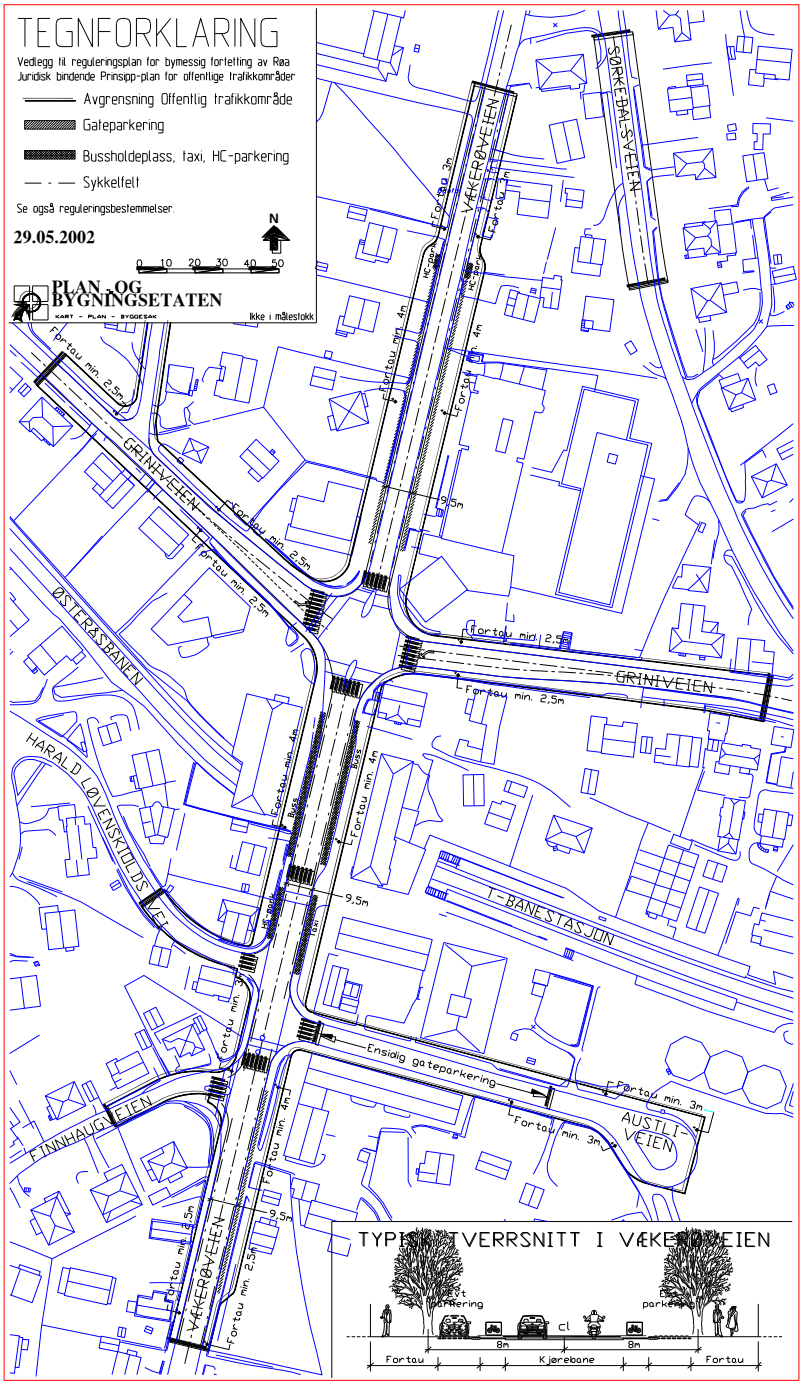
Gang- og sykkelvei:
Offentlig trafikkområder (gang- og sykkelvei) skal være opparbeidet i henhold til plankart og bestemmelser før midlertidig brukstillatelse gis. Gang- og sykkelvei skal opparbeides i følgende etapper knyttet til angitte felt:
Felt A14, A15: Gang- og sykkelvei mellom felt A14 og A15.

Felt A14: Gang- og sykkelvei langs felt A14.
Felt A15: Gangvei langs felt A15 fram til Ostadalsveien.

Torg:
Torget skal være opparbeidet i henhold til detaljert plan for offentlige trafikkområder før midlertidig brukstillatelse gis på felt A13.

Friområde:
Friområde 3 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for felt A15.

Byggeområde felt A17:
Rammetillatelse for ny bebyggelse på Vækerøveien 195b/Austliveien 1 forutsetter avtale som sikrer gjennomføring av ny bebyggelse på felt A13.


TEGNFORKLARING
Vedlegg til reguleringsplan for bymessig fortetting av Røa
Juridisk bindende Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder
Avgrensning Offentlig trafikkområde
Gateparkering
Bussholdeplass, taxi, HC-parkering
Sykkelfelt
Se også reguleringsbestemmelser.
29.05.2002
N
0 10 20 30 40 50
PLAN - OG BYGNINGSETATEN
KART - PLAN - BYGGESAK
Ikke i målestokk
SØRKEDALSVEIEN
VÅKERØVEIEN
GRINIVEIEN
ØSTERÅSBANEN
HARALD LØVENSKIOLDS VEI
T-BANESTASJON
FINNHAUGVEIEN
AUSTLI-VEIEN
Fortau min. 2,5m
Fortau min. 3m
Fortau min. 4m
9,5m
Ensidig gateparkering
TYPISK TVERRSNITT I VÅKERØVEIEN
Gatepark
parkering
8m
Kjørebane
Fortau

Oslo

S-3866

Reguleringsplan med reg.best. for krysset Vækerøveien-Sørkedals- veien.

Vedtaksdato: 07.11.2001

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199905134

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 513499

Dokumentet består av 2 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 KRYSSET VÆKERØVEIEN/SØRKEDALSVEIEN - ALTERNATIV 2

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart merket VEP-2001-004, datert 29.06.2001.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig
- offentlig trafikkområde: kjørevei, sykkelfelt, fortau, bussholdeplass, kollektivfelt, leskur, annet veiareal
- spesialområde: trær som bevares

§ 3. Målsetting for planen
Målsettingen for planen er et mer oversiktlig og trafikksikkert kryss som er tilpasset dagens omgivelser og landskapsform og samtidig gir rom for og bygger opp under de valgte strukturerende elementer for bymessig utvikling av stedet Røa.

§ 4. Byggeområde (bolig)
Byggeområder for boliger som fremkommer ved redusert reguleringsbredde på veien underlegges de samme reguleringsbestemmelsene som tilliggende boligareal (S-3591, 25.06.1997 henholdsvis S-2864, 14.05.1986).

§ 5. Spesialområde/Offentlig trafikkområde
Eksisterende vegetasjon som vist på planen skal bevares. Dersom trær utgår eller skades skal de erstattes med trær av samme art og høy kvalitet. Annet veiareal skal opparbeides med grasdekke.

Det tillates etablert fortau/gangvei på areal regulert til annet veiareal der det er nødvendig for å knytte regulert fortau til gangfelt.

Del av regulert 4 meter brede fortau i del av Sørkedalsveien retning Oslo sentrum kan anlegges som sykkelfelt i kjørebanen med minimumsbredder på 1,3 meter.

§ 6. Adkomster
Adkomster til tilliggende eiendommer som vist på kart.

§ 7. Krav om byggesøknad og utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innleveres utomhusplan i mål 1:500 for godkjennelse. Planen skal være godkjent før rammetillatelse gis.

Utomhusplanen må vise materialbruk, detaljering, eksisterende og ny vegetasjon, gamle og nye koter, utforming av veianlegget med tilstøtende arealer og tilslutninger. Det skal vises skjøtselsplan for grøntområder. Området skal være opparbeidet i henhold til planen før det gis ferdigattest.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser
Oppmerking av regulert sykkelfelt som vist på plankart kan utstå inntil tilstøtende veistrekning opparbeides med samme standard.

21238

Regulerings- ,utparselering- og bebyggelsesplan for eiendommen gnr. 12 bnr.1 m.fl. Røa, V.Aker. (benyttet protokoll) Plandokumentene er utlånt i 1987!

21238 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.04.1938
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 193802427
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

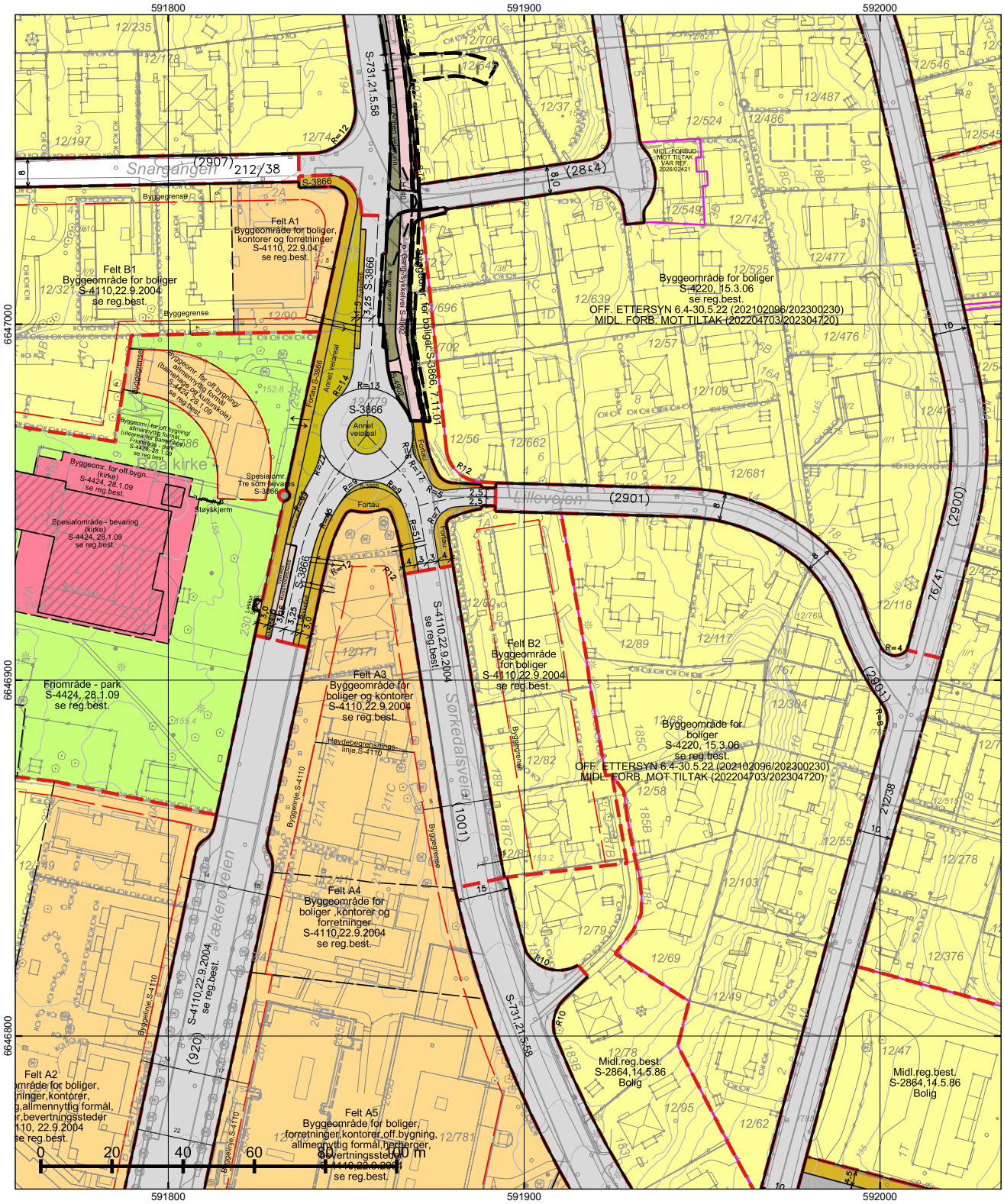
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



Prosjektnavn:	Tegningsnr.	Skala (A4)	Sign.
Sørkedalsveien 191 og 189b		1:100	**CBH**
Gårds/Bruksnr:	**Tegningsnavn:**	**Skala (A3)**	**Rev. nr:**
12/80 og 12/86	Plan 1 etasje bygg A og B		**22.11.2017**

HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257

GODKJENT FOR ANSVARSRETT



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

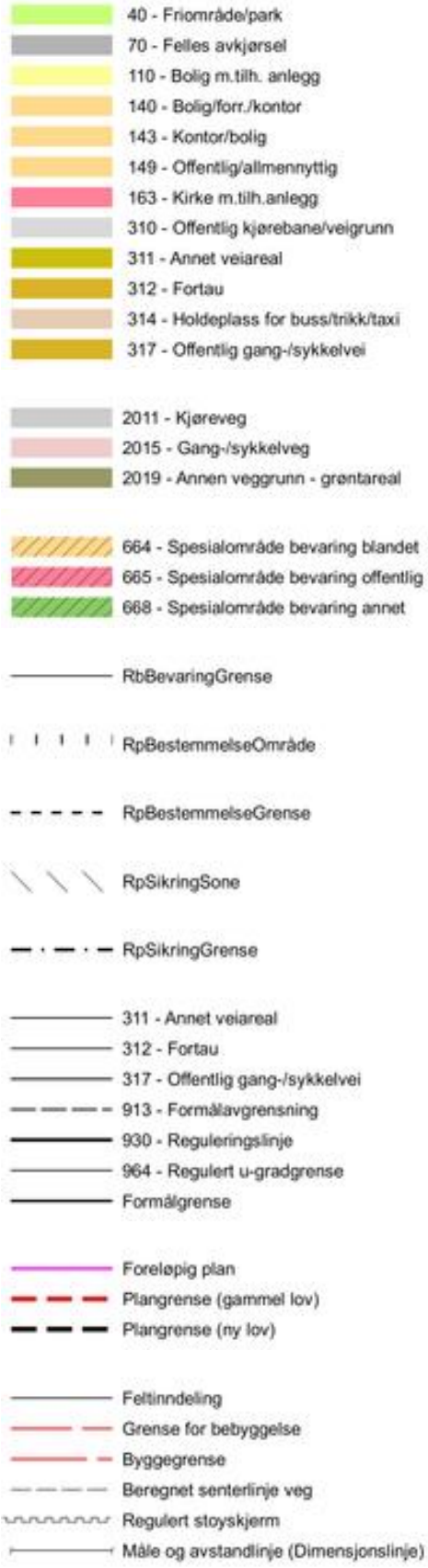
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

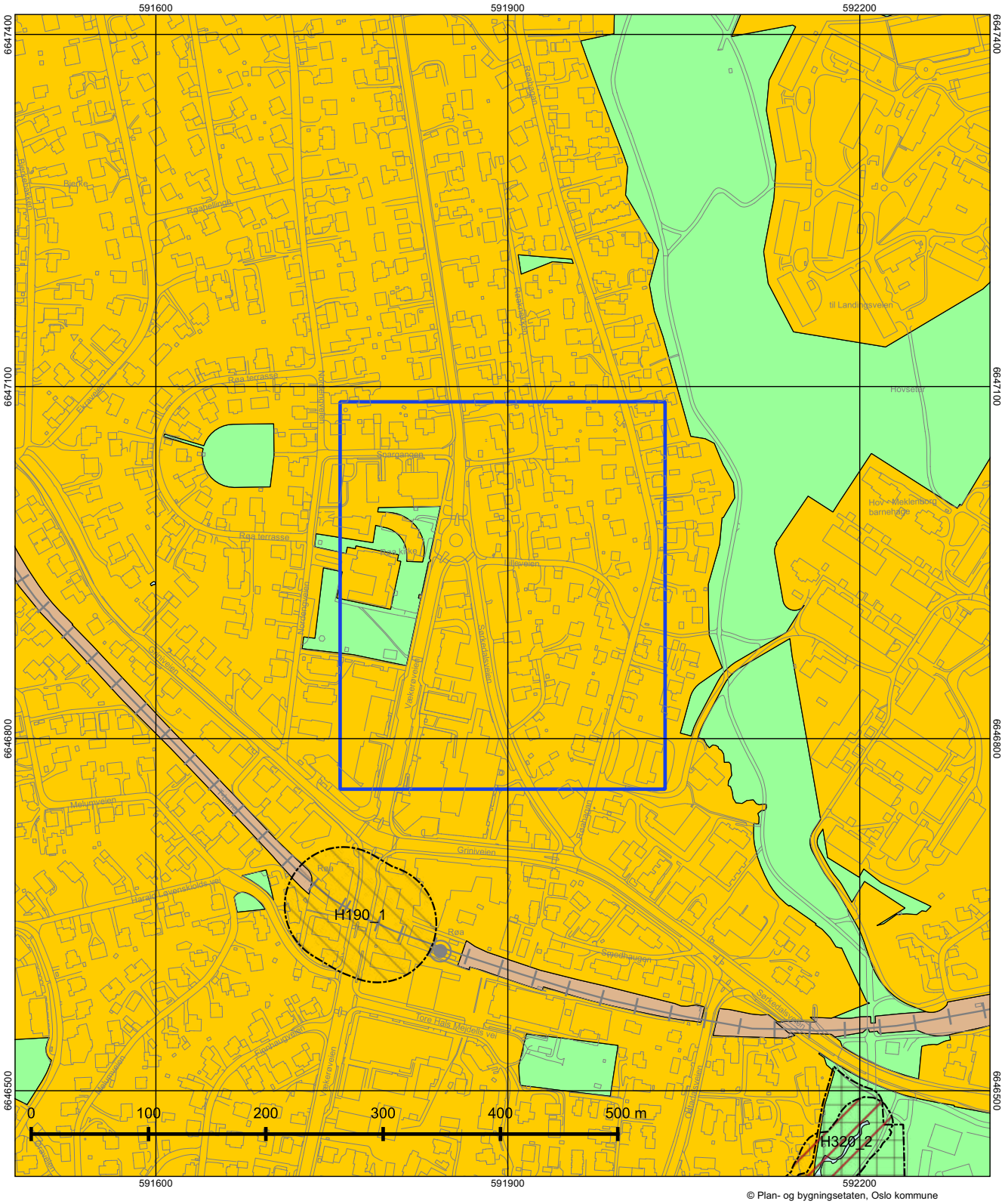
PlottID/Best.nr: 160058/ 86535954
Adresse: Lilleveien 1
Gnr/Bnr: 12/80
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160058/86535954
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



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/884469/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 11:57

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 30.07.2019

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602570941
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
968888560	REAL ESTATE AS		Postboks 3030 Elisenberg, 0207 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	12	80

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	12	80	0	1	70 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	2	50 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	3	70 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	4	70 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	5	50 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	6	70 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	7	70 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	8	50 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	9	70 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	10	70 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	11	50 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	12	70 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	13	80 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	14	80 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	15	80 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	16	80 / 1230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	80	0	17	150 / 1230	Næringsseksjon	Nei	Nei

Doknr.: 884469 Tinglyst: 01.08.2019
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING 16.07.2019
RETT KOPI Eva Wold

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0103	Eva Kvitvik 48025380

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
REAL ESTATE AS	968888560	CHRISTIAN@REALESTATE.NO	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 3030 ELISENBERG	0207	OSLO	90071111

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	12	80	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
968888560	REAL ESTATE AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	70		13	B	80		25				37				49			
2	B	50		14	B	80		26				38				50			
3	B	70		15	B	80		27				39				51			
4	B	70		16	B	80		28				40				52			
5	B	50		17	N	150		29				41				53			
6	B	70		18				30				42				54			
7	B	70		19				31				43				55			
8	B	50		20				32				44				56			
9	B	70		21				33				45				57			
10	B	70		22				34				46				58			
11	B	50		23				35				47				59			
12	B	70		24				36				48				60			
Sum tellere:		1230				Nevner =		1230											

Dato	Innsenderens underskrift
08.01.19	CHRISTIAN KROGNES

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
08.01.19	CHRISTIAN KROGINES

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
08.01.19		Christian Krognes for Real Estate AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Christian Krognes Statsaut. eiendomsmegler MNEF	REAL ESTATE AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

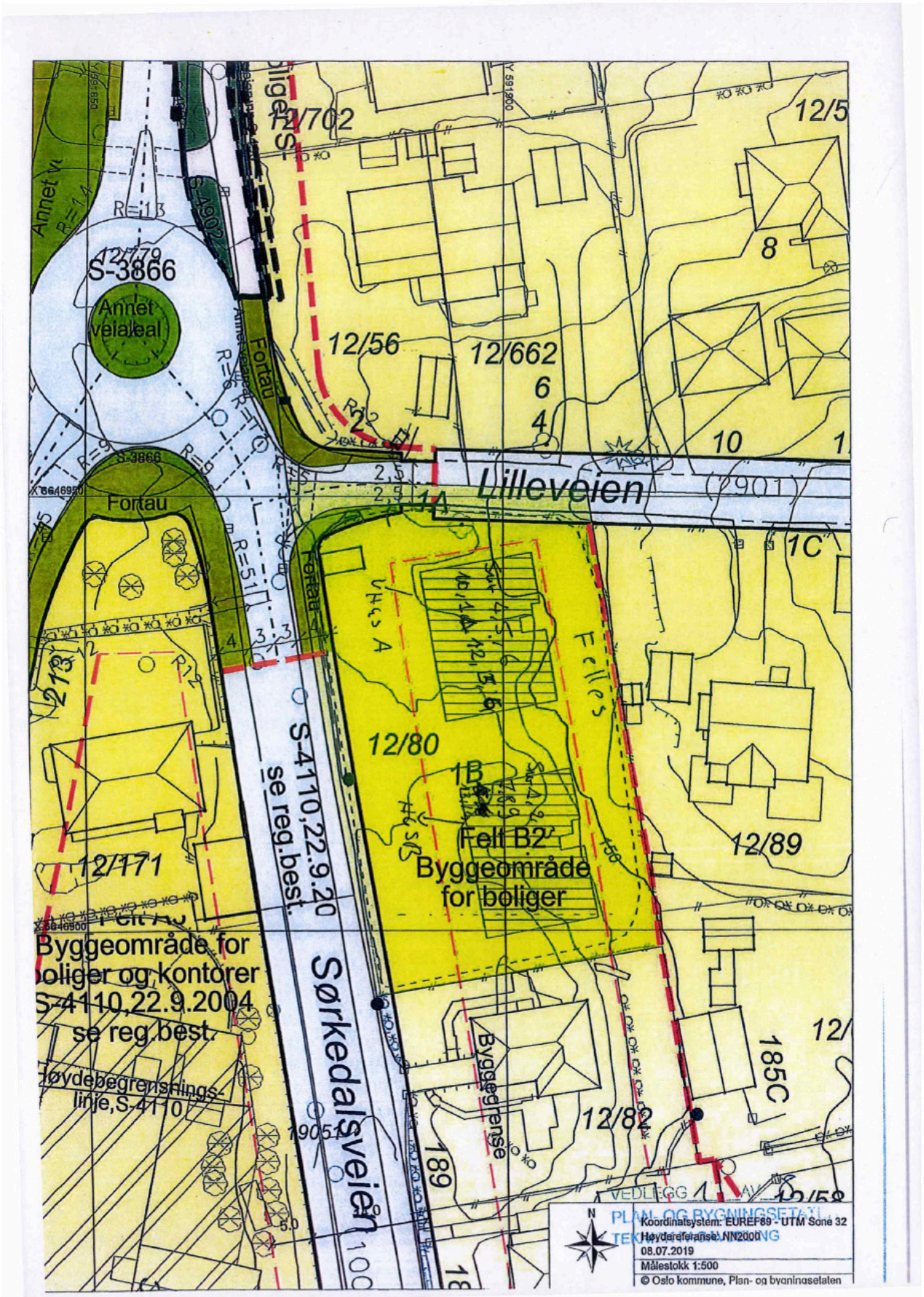
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

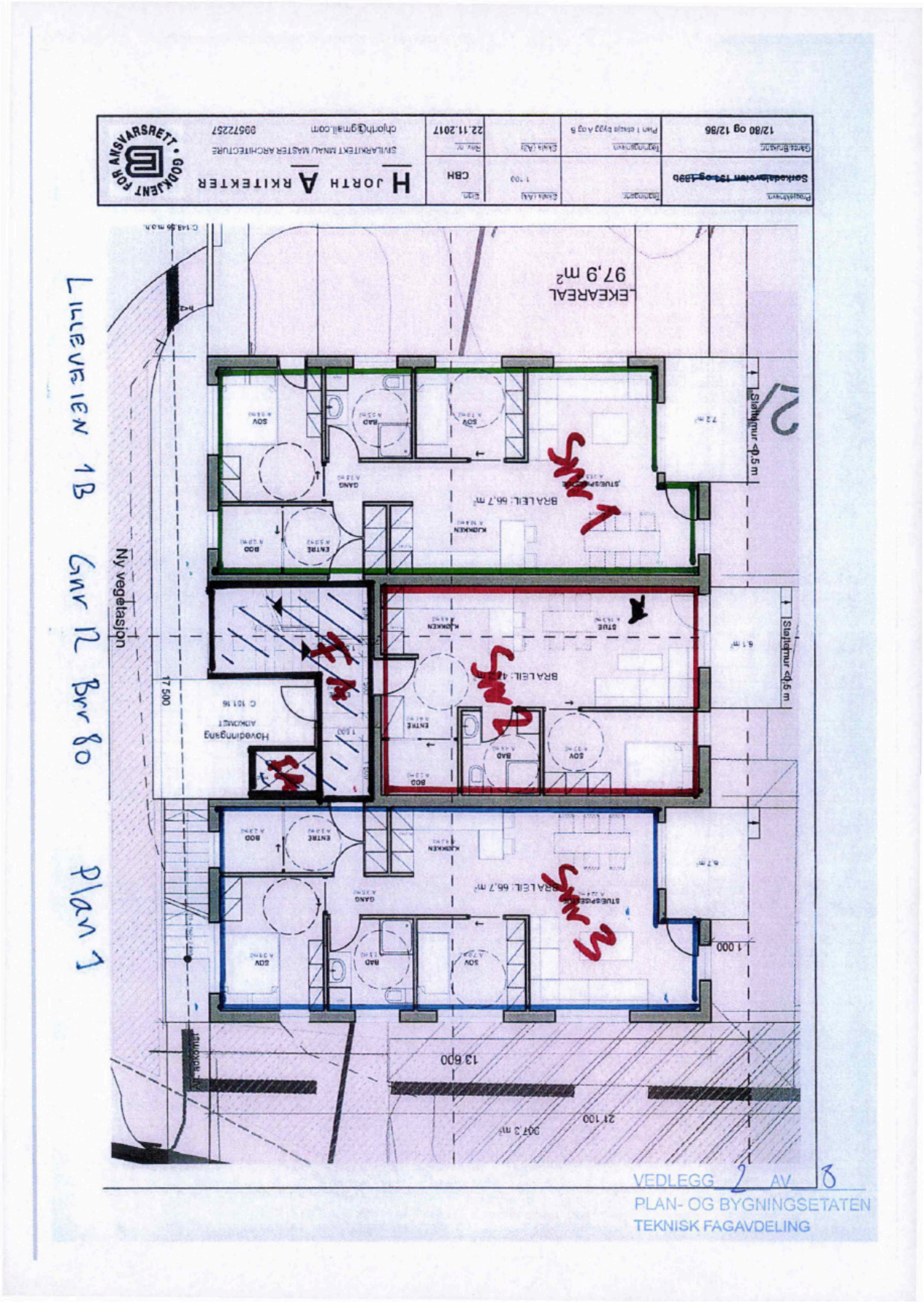
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	12	80	

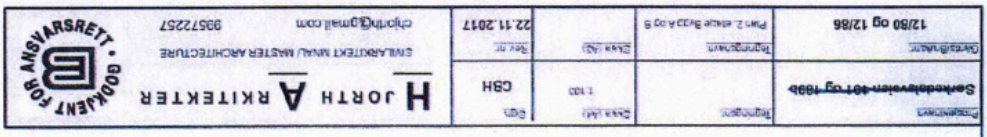
Dato	Underskrift	Stempel
09.07.2019	Audhild Kittle	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

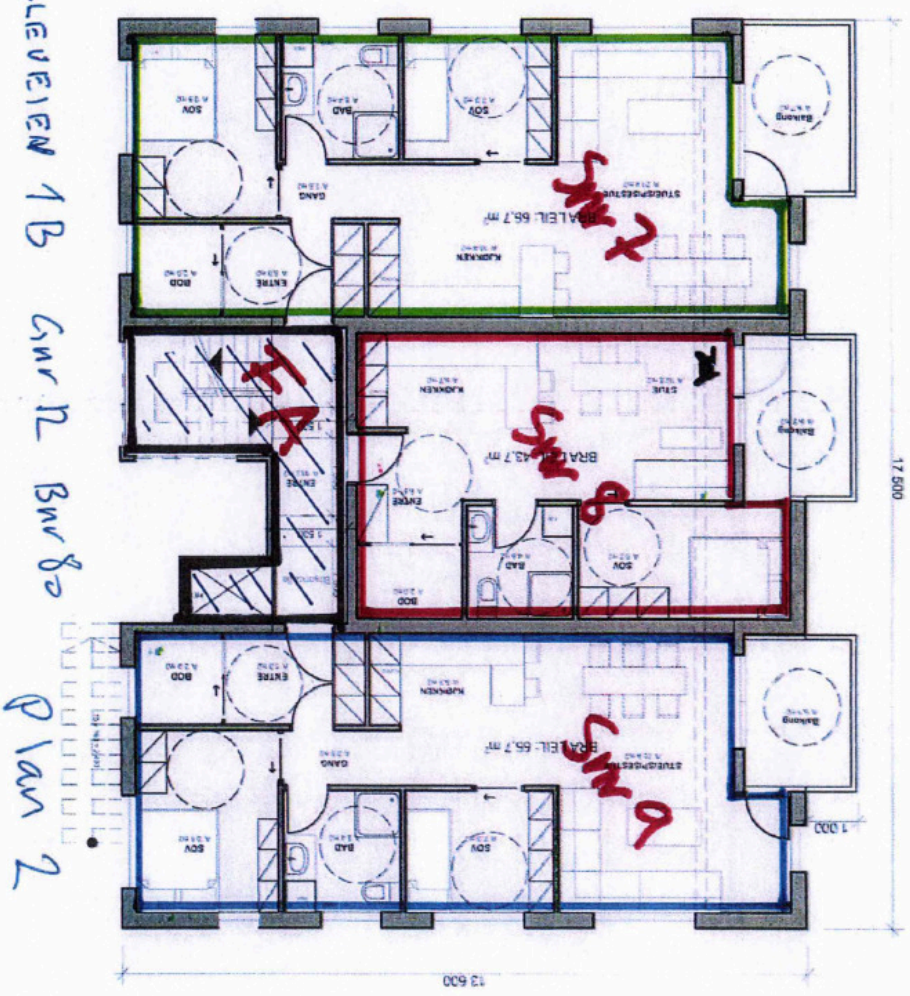

Annet vl
S-3866
Annet veiareal
Fortau
12/56
12/662
12/702
12/5
8
6
4
10
Lilleveien
(2901)
1C
12/80
1B
Felt B2
Byggeområde for boliger
12/89
12/171
Byggeområde for boliger og kontorer S-4110,22.9.2004 se reg.best.
Høydebegrensnings-linje,S-4110
S-4110,22.9.20 se reg.best.
Sørkedalsveien
Byggegrense
12/82
185C
189
19051
Felles
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
08.07.2019
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


H JORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
12/80 og 12/86
Sørkedalsveien 13B og 13Bb
22.11.2017
CBH
LEKEAREAL
97,9 m²
Støttemur <0,5 m
Ny vegetasjon
Hovedinngang
17 500
13 600
1 000
21 100
Lilleveien 1B Gnr 12 Bnr 80 Plan 1
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

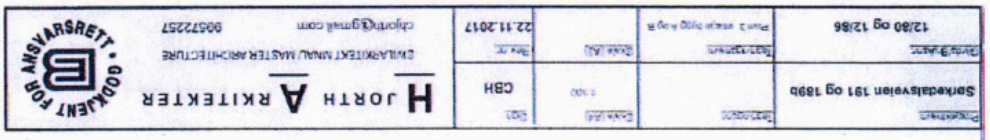


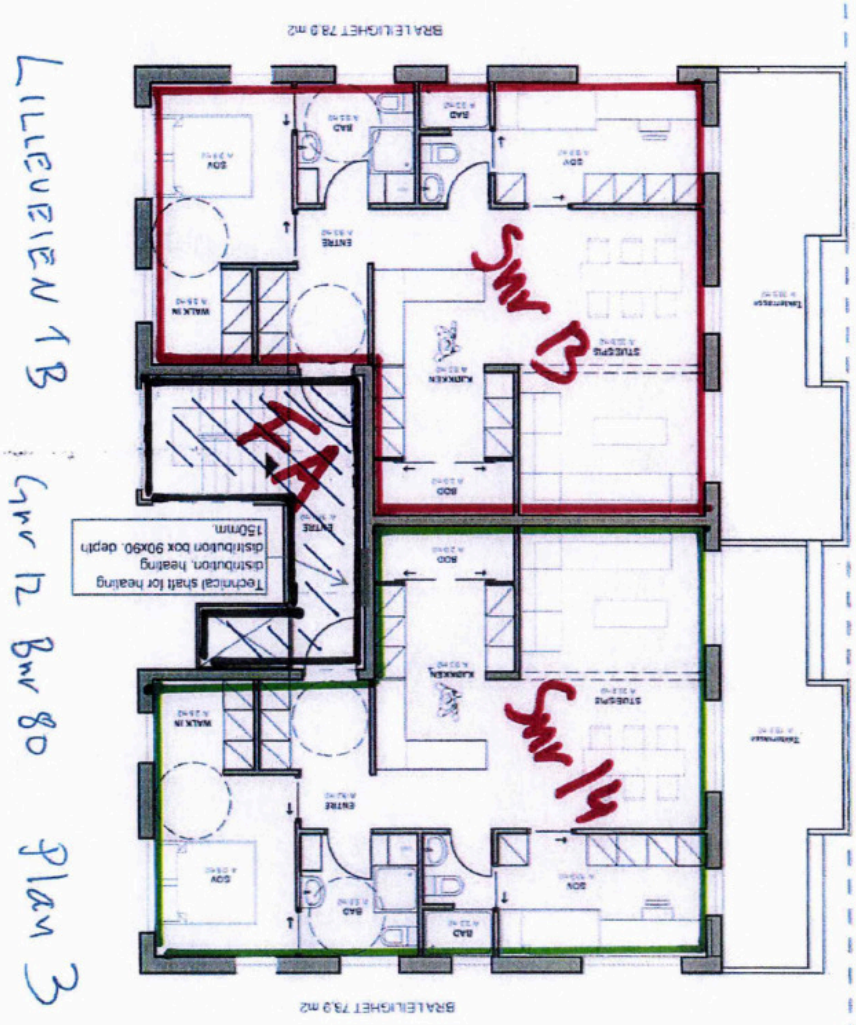
LILLEVEIEN 1B GNR 12 BNR 80

PLAN 2



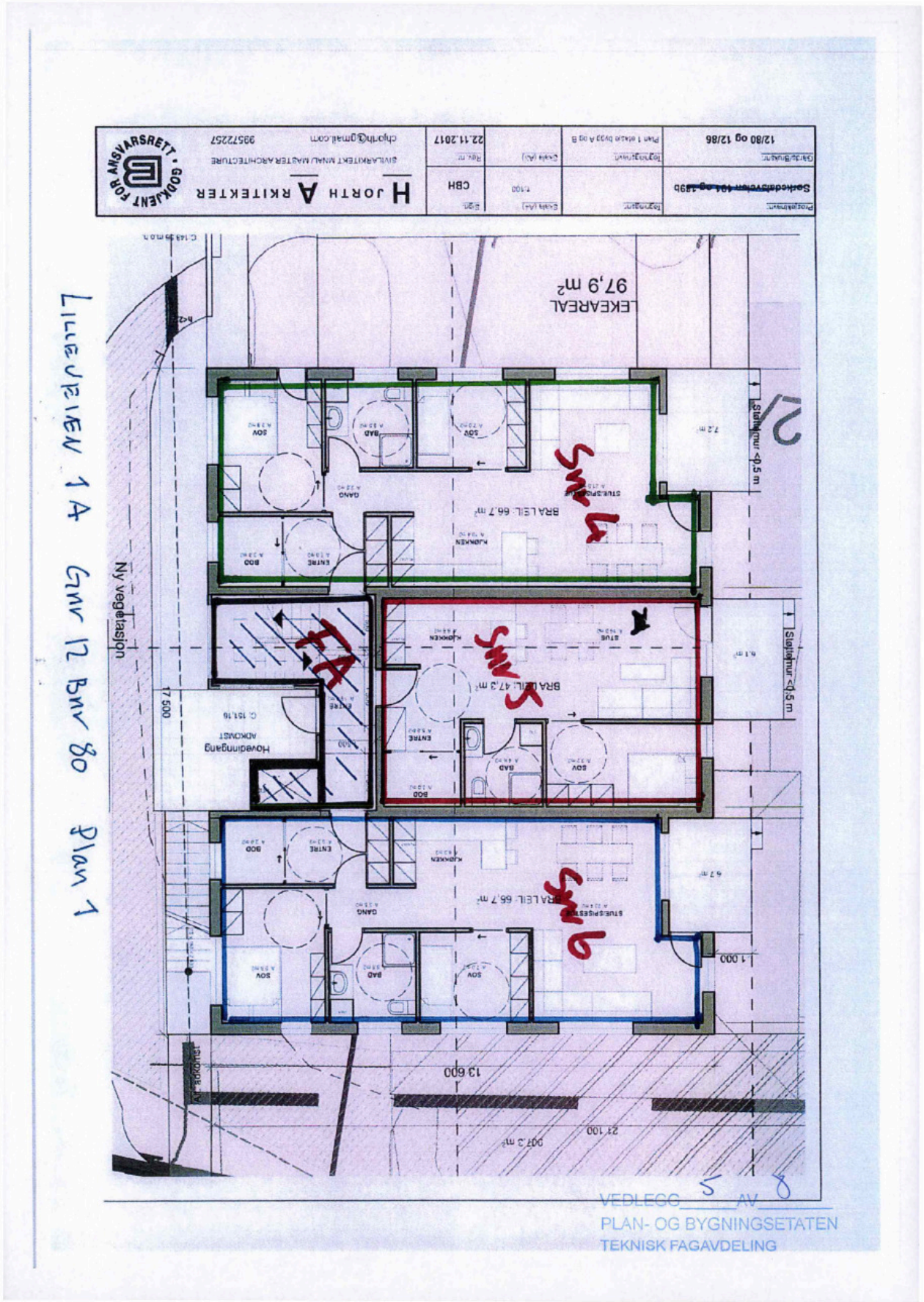
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

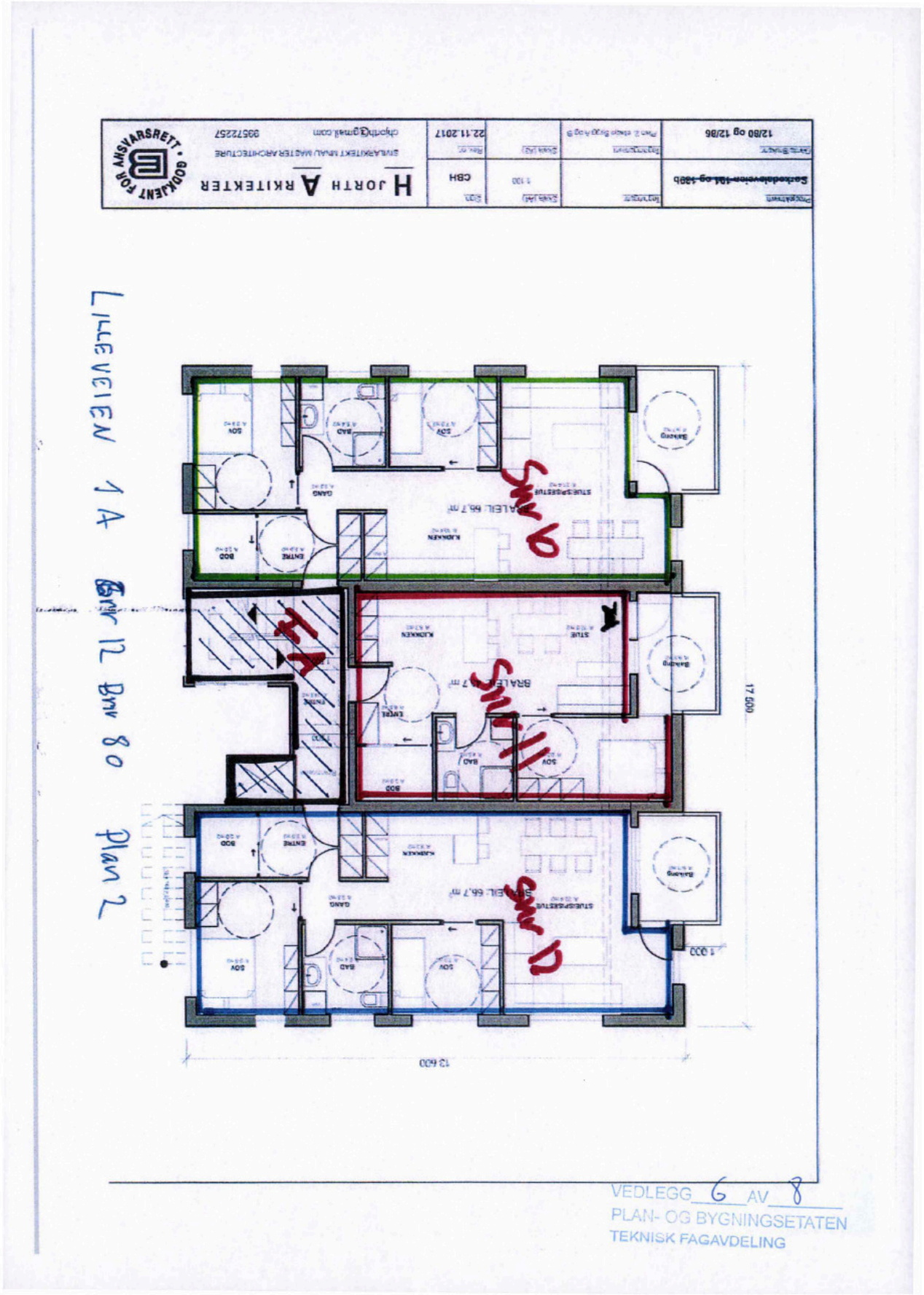


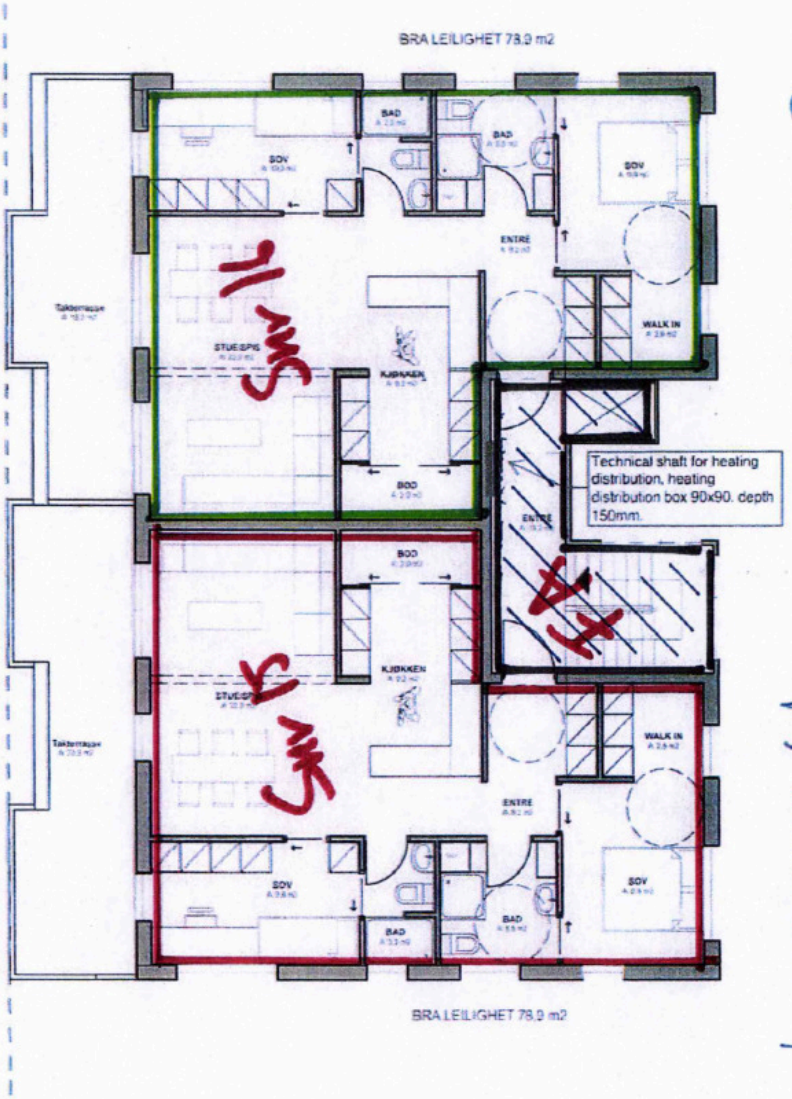


LILLEVEIEN 1B
GNR 12 BNR 80 PLAN 3

VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Lillevarden 1A Gnr 12 Bnr 80 Plan 1
H JORTH A RKITEKTER
12/80 og 12/86
22.11.2017
CBH
SØKNAD
LEKEAREAL
97,9 m²
BRA LEIL. 66,7 m²
BRA LEIL. 47,3 m²
BRA LEIL. 66,7 m²
SWV 4
SWV 5
SWV 6
FA
Ny vegetasjon
Stabilmur <0,5 m
Stabilmur <0,5 m
Hovedinngang
ADKOMST
17 500
13 600
1 000
21 100
907,3 m²
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


H JORTH A RKITEKTER
22.11.2017
12/80 og 12/86
Lyngveien 1A Gnr 12 Bnr 80 Plan 2
SWD
H1
SWD
SWD
17 600
13 600
VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



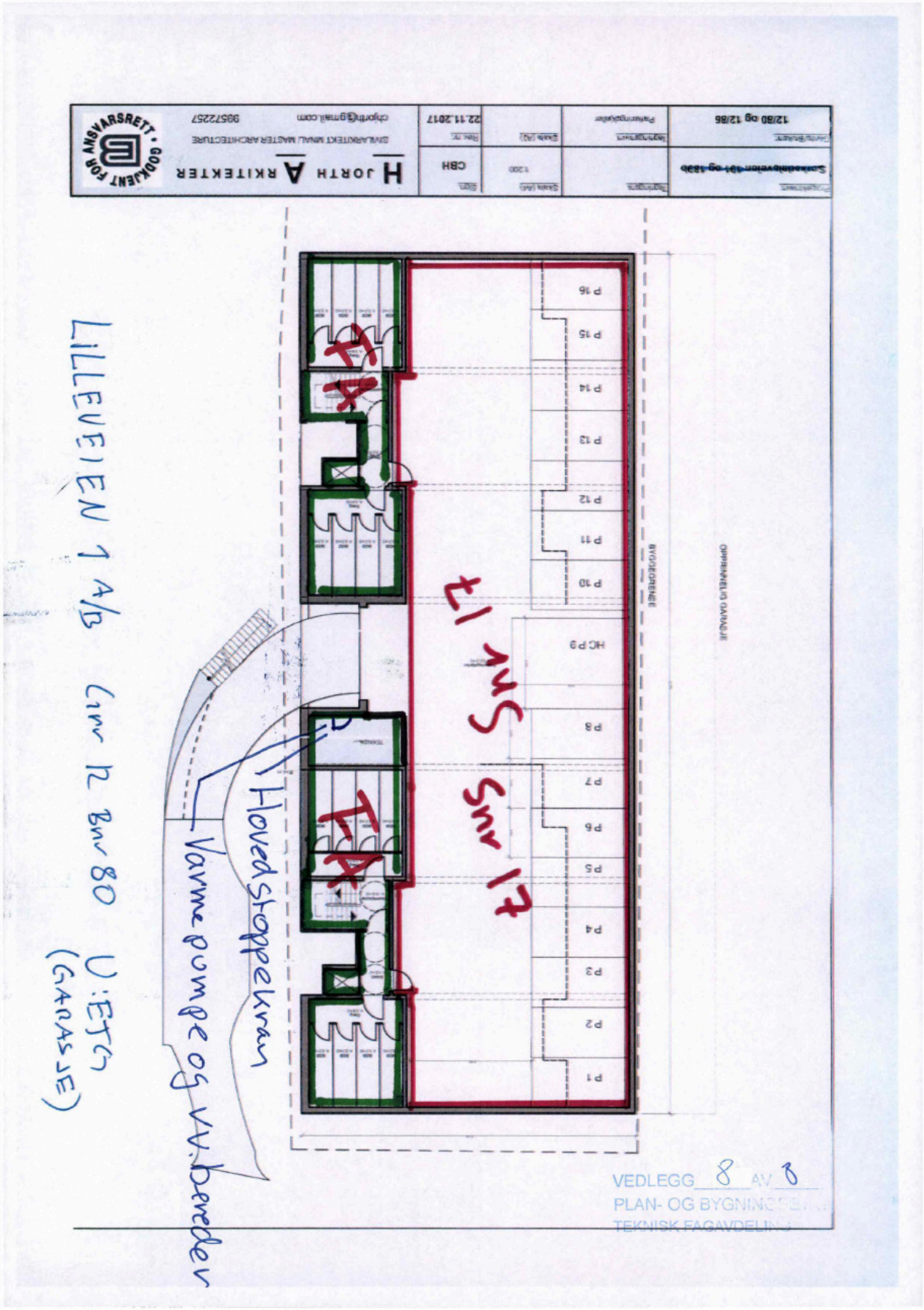
LILLEVEIEN 1A Gnr 12 Bnr 80 plan 3

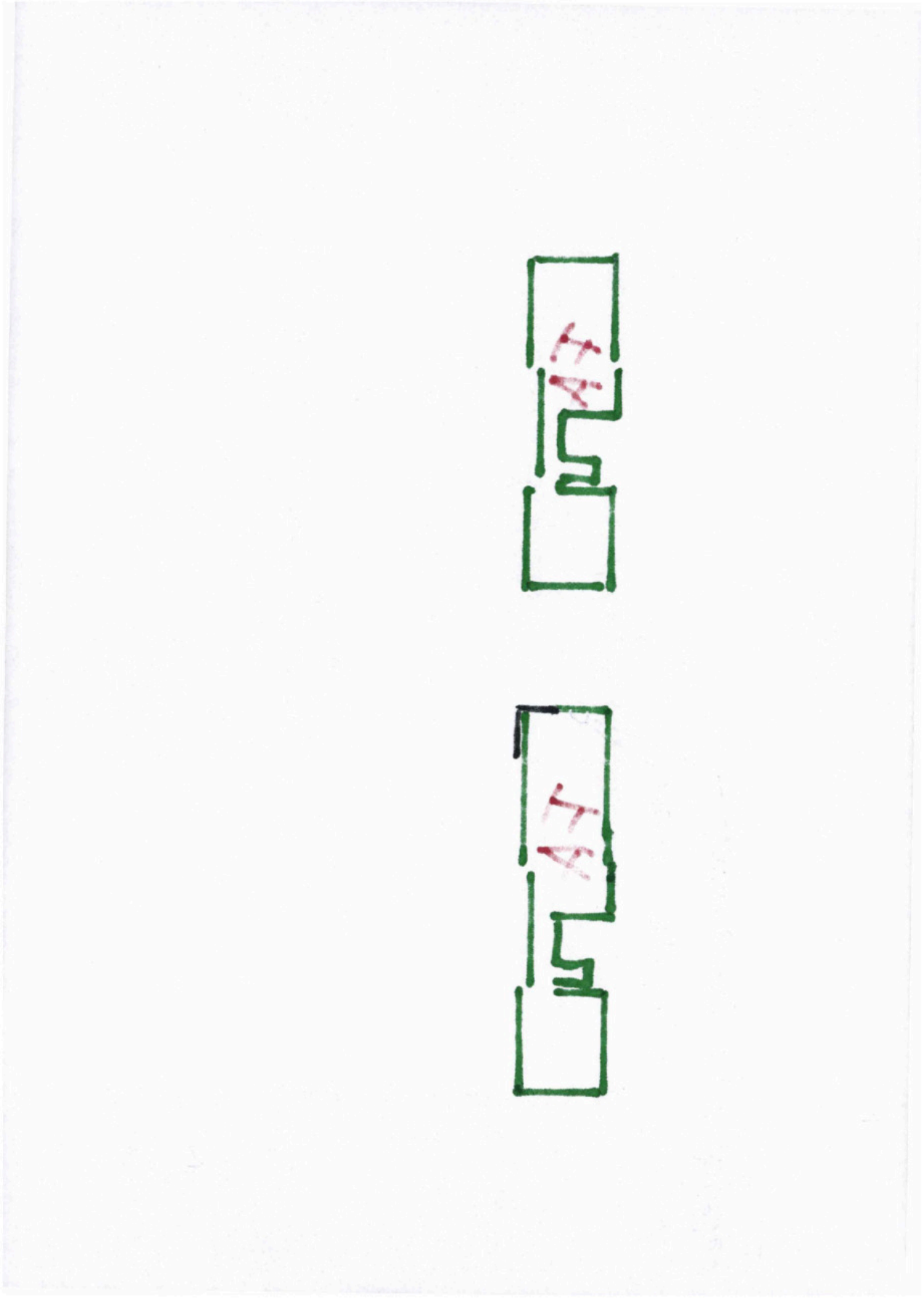
Prosjektnavn	Tegningsnr.	Skala (A4)	Dato
~~Serviceboligveien 191 og 193b~~		1:100	CBH
Gnr./Bnr./Adresse	Tegningsinnhold	Skala (A3)	Rev. nr.
12/80 og 12/86	Plan 2. etasje bygg A og B		22.11.2017

HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 90572257

GODKJENT FOR ANVARSRETT B

VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

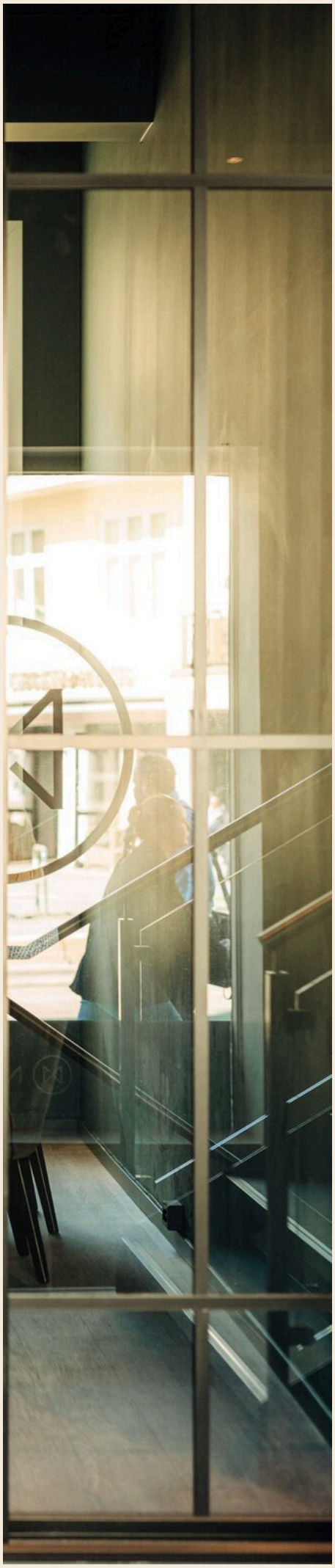

LILLEVEIEN 1 A/B
Gnr 12 Bnr 80
U: ETG (GARASJE)
Hovedstoppekran
Varmepumpe og VV-beredere
SNU 17
SNU 17
P 16
P 15
P 14
P 13
P 12
P 11
P 10
HC P9
P8
P7
P6
P5
P4
P3
P2
P1
BYGGEGRENSE
OPPRINNELIG GARASJE
VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING


4A
4A

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

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: 22-0107/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lilleveien 1B 0754 OSLO
Matrikkel: Gnr 12, bnr 80, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vegard Eidså Andersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
v.andersen@nordvikbolig.no
982 02 975