NORDVIK

Lillogata 10

3 soverom | 83 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lillogata 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
60	Om boligen
72	Nabolagsprofil
73	Tilstandsrapport
90	Egenerklæringsskjema
95	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.12.2025

Nøkkelinformasjon



Frontleilighet mot idylliske Akerselva! 4-r hjørneleilighet - Nydelig utsikt - Balkong på 20 kvm, heis, garasje m/lader

Prisantydning	**10 600 000,-**
Omkostninger	**266 400,-**
Totalpris	**10 868 180,-**
Fellesgjeld	**1 780,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 400,-**
BRA-i	**83 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en stilfull og innbydende 4-r hjørne-/frontleilighet med fantastisk beliggenhet rett ved Akerselva. En særdeles god beliggenhet i grønne idyllsike omgivelser. Store vindusflater i flere retninger gir et herlig lysinnfall gjennom hele dagen, og den romslige balkongen på hele 20 kvm byr på både flotte solforhold og nydelig utsikt mot de vakre grøntområdene, mot Oslo by og fjord! Leiligheten har en svært god planløsning med tre soverom, romslig entré og en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en luftig og sosial atmosfære.

Kort om boligen:
Balkong på hele 20 kvm
Garasjeplass m/el-billader og heisadkomst
Balansert ventilasjon
Bad og separat wc
Tre soverom
Walk in-closet
Bygg fra 2012
To boder
Kort vei til kollektivtransport, butikker og rekreasjon

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Lillogata 10
5. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.











































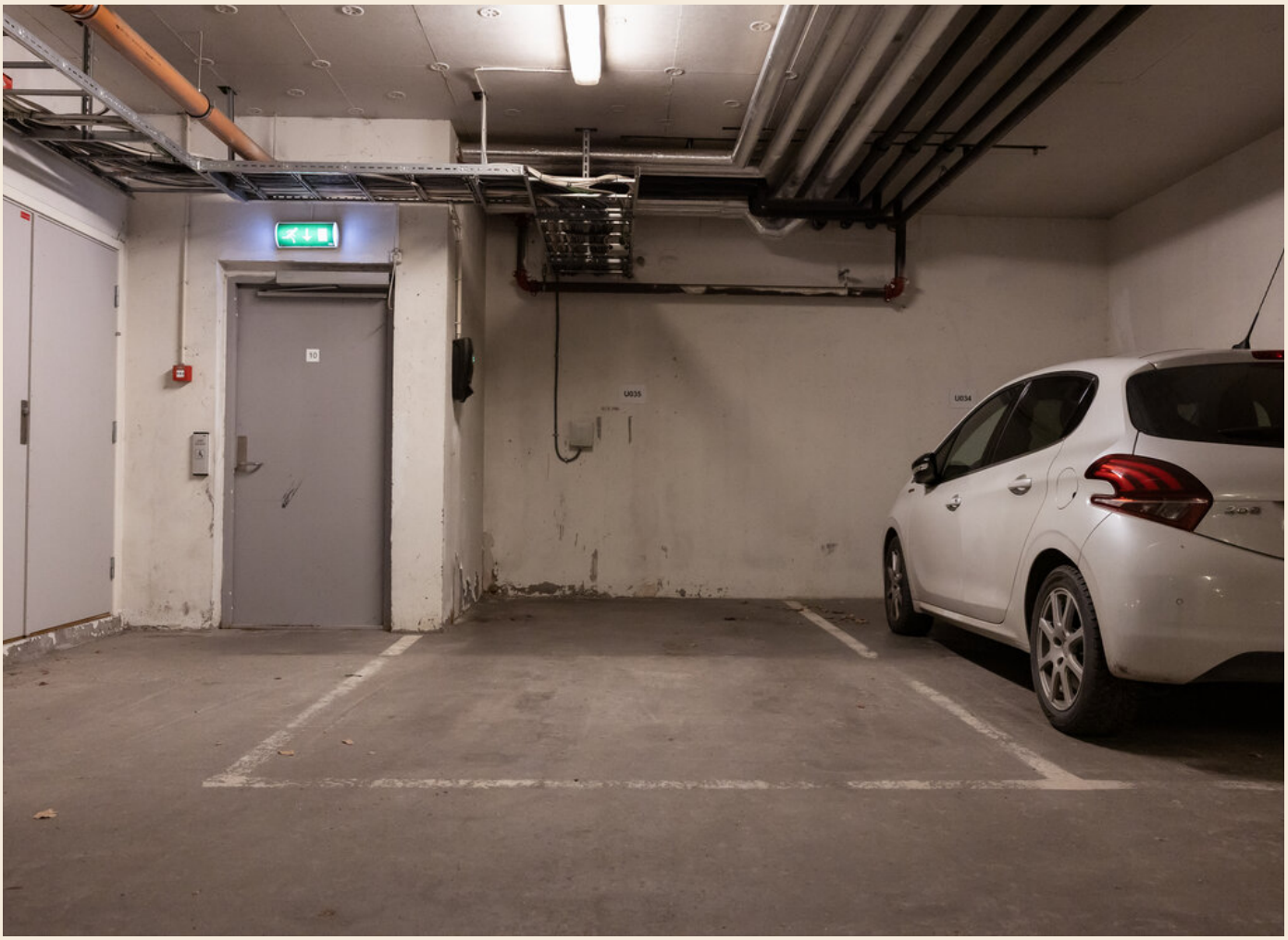







5































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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0308/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lillogata 10, 0477 OSLO
Gnr 223, bnr 54, snr 38 (ideell andel 1/1) / Gnr 223, bnr 54, snr 100 (ideell andel 1/75) i Oslo kommune

Selgere
John Petter Voldsæter
Sissel Malene Ambjør

Kjøpesum og omkostninger
10 600 000,- (Prisantydning)
1 780,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 601 780,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
265 020,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
266 400,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
279 100,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 868 180,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 880 880,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

2012

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, walk-in closet, toalettrom
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 20 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod, bod 2
Total BRA: 8 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom og walk-in closet.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 2 kjellerboder på hhv. 2,5 - og 5 kvm.

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

Standard
Velkommen til Lillogata 10 og en helt nydelig beliggende leilighet! Her får du opplevelsen av å bo i et grønt parkanlegg med den idylliske Akerselva som stille renner rett utenfor bygget. Leiligheten er en frontleilighet hvor du har direkte utsyn til det vakre elveløpet omkranset av vakre trær og store grøntområder! En sjeldent god beliggenhet, sentralt i Oslo! Leiligheten ligger videre fabelaktig til i 5. etasje med heisadkomst. Her bor du høyt og fritt til med store vindusflater, svært gode lysforhold og et usjenert og fin utsikt fra alle rom! Denne hjørneleiligheten har også en virkelig flott balkong på hele 20 kvm som strekker seg rundt hjørnet og her er det en

nydelig utsikt mot elven, Oslo by og et glimt av fjord nytes sommer som vinter! Leiligheten er en lys og luftig bolig med gjennogående god standard, malt i delikat fargepalett. 3 soverom, walk-in closet og et romslig badersom i tillegg til et ekstra separat wc er også gode fasiliteter i denne boligen. Videre er det heisadkomst til garasjeplan hvor en garasjeplass med el-ladepunkt medfølger. Her bor du med turmuligheter og parkområder rett utenfor døren, i tillegg til at offentlig kommunikasjon og alt du trenger av servicetilbud og hyggelige restauranter ligger i umiddelbar nærhet! Velkommen til en helt nydelig bolig i et veletablert og hyggelig boligområde!

Leiligheten inneholder:

Stue:
Den romslige hjørnestuen byr på store vindusflater i flere retninger, noe som gir et generøst lysinnslipp gjennom hele dagen og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Her kan du nyte en hyggelig utsikt samtidig som rommet innbyr til både avslapning og sosialt samvær. Stuen har god plass til møblering, med naturlig plassering for både sofagruppe og spisebord i overgang mellom stue og kjøkken.

Balkong:
Fra stuen er det direkte utgang til en alldeles fantastisk hjørnebalkong på hele 20 kvm, med flere praktiske soner og en særdeles hyggelig utsikt, blant annet mot Akerselva og de vakre grøntområdene rundt. Balkongen fungerer som en forlengelse av boligen i sommerhalvåret og har god plass til sittegrupper, grill og beplantning. Det er montert markise for de varmeste sommerdagene.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, og bidrar til en lys og luftig planløsning med gode sosiale soner. Innredningen, som stammer fra byggeåret, er lys og pen, med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, ovn og induksjonstopp.

Bad:
Pent, tidsriktig og romslig bad med heldekkende servant på underskap, speil og integrert belysning. Badet har vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger i herdet glass. Rommet oppleves lyst og romslig, med plass til kommode og stellebrett, samt opplegg for vaskesøyle (vaskemaskin og tørketrommel). Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt himling med downlights fullfører et moderne og praktisk uttrykk.

Toalettrom:
Flislagt toalettrom med vegghengt toalett og vegghengt servant med speil over. Toalettrommet har flislagt gulv og vegger.

Tre soverom:
Leiligheten har tre romslige soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode, samt direkte adkomst til eget walk-in closet med gode oppbevaringsmuligheter. De to øvrige soverommene egner seg godt som gjesterom, barnerom eller kontor, alt etter behov. Begge rommene har plass til seng, nattbord, kommode og garderobeskap.

Entré:
Innbydende og trivelig entré som gir et meget godt førsteinntrykk av boligen. Her finnes god plass til både oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Romslig skyvedørsgarderobe i tillegg til at det er plass til ytterligere oppbevaringsplass i kommodeløsninger etc. Dørtelefonen er praktisk plassert ved inngangsdøren.

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass (nr. 35) i sameiets fellesareal med el-billader på gnr, 223 bnr. 54. snr. 100 med ideell-andel: 1/75.
Det betales kr. 200 pr. mnd for garasjeplassen som kreves inn via fellesutgiftene til sameiet, det må også påregnes strømkostnader for bruk av el-billader.

For brukerne av anlegget er det knyttet en eksklusiv og varig bruksrett til en garasjeplass. Den tinglyste eier av sameieandelen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer garasjeplassen for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser.
Bruksretten til garasjeplassen kan ikke skilles fra sameieandelen. Dersom eier av sameieandel overdrar sin eierseksjon i Boligsameiet uten samtidig å overdra sin andel i Sameiet, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende andel i Sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er eier av seksjon i Boligsameiet

I garasjeanlegget er det to gjesteparkeringsplasser.

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

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St.

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

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

Modernisering og påkostninger
- Aug/sept. 2025: Gjennomført årlig brannvernkontroll av Norsk Brannvern hos alle sameiere
- Nov. 2024: Kontroll av stengekraner for varmtvann og varme i alle leilighetene av Ista
- Okt. 2024: Malt leilighetens hovedsoverom
- April 2024: Montert motoriserte markiser med vindsensor på balkongen mot vest av HD Solskjerming
- Okt. 2023: Slipt alle gulv og benkeplate i leiligheten av Maler Design Hoxhaj
- 2020: Utført vedlikeholdsspyling av avløpssystemet i samtlige oppganger for å forebygge at rørene tettes (ifølge tidligere eier)
- 2021: Iverksatt tiltak for å forebygge skader fra eventuell flom fra Akerselva (ifølge tidligere eier)
- 2021: Montert sikringsbeslag på alle ytterdører i sameiet for å gjøre innbrudd vanskeligere (ifølge tidligere eier)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler i alle leiligheter i 2023. Målinger startet 1.1.2024. Firma: Ista Norge.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja. Beskriv: I begynnelsen av 2024 ble det foretatt en oppgradering og utskifting av deler på ventilasjonsanlegget, og styret valgte å bytte ut tidligere serviceavtale med ny leverandør - Holst Service & Montering AS. Styret engasjerte Aktiv Ventilasjon AS for å rense av ventilasjonssystemet, noe som anbefales blir gjort innen en 6-10 års periode, dette for bla å forbedre inneklimaet.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Aug/sept. 2025: Det er gjennomført årlig brannvernkontroll av Norsk Brannvern hos alle sameiere. - Nov. 2024: Kontroll av stengekraner for varmtvann og varme i alle leilighetene av Ista. - Okt. 2024: Malt leilighetens hovedsoverom - April 2024: Montert markiser på balkongen mot vest av HD Solskjerming - Okt. 2023: Slipt alle gulv og benkeplate i leiligheten av Maler Design Hoxhaj - 2020: Utført vedlikeholdsspyling av avløpssystemet i samtlige oppganger for å forebygge at rørene tettes (ifølge tidligere eier) - 2021: Iverksatt tiltak for å forebygge skader fra eventuell flom fra Akerselva (ifølge tidligere eier) - Montert sikringsbeslag på alle ytterdører for å gjøre innbrudd vanskeligere (ifølge tidligere eier).

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja. Beskriv: - Okt. 2025: Økonomi og budsjettarbeid: Det jobbes nå med budsjettet for 2026, og styret ser på kostnadsreduserende tiltak for å unngå for store økninger i felleskostnadene. Prisene øker på flere områder, og det gjør arbeidet utfordrende. Sameiet har inngått avtale Norgespris på fjernvarme, som forhåpentligvis bidrar til reduserte utgifter for varmtvann og oppvarming. Det påvirker ikke utgifter til øvrig strøm eller de individuelle strømavtalene for andelseiere. Ny avtale om internett og TV: Styret har signert avtale med Telenor om kun internett på fellesavtalen. TV-kanaler må bestilles individuelt av de som ønsker dette. Avtalen trer i kraft fra juli 2026.

Bygningssakkyndig
Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte
Utvendig:
Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører: Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra stue på ca. 20 m². Betongdekke belagt med flisheller. Rekkverkshøyde på 113 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i entré.
- Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.
- Avløpsrør av plast fra byggeår.
- Balansert ventilasjon i leiligheten
- Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via

fjernvarme.
- Felles varmtvannsystem.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.
- Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Røykvarsler på batteri. Sprinkelanlegg.

TG2
Overflater - 2
Noe fraglidning på parkett i stue. Årsak grunnet tørk over tid fra solvarme e.l.
Konsekvens/tiltak: Kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt og tilfaller ny eier.

5. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

TGIU
Varmtvannstank
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Følgende medfølger handelen:
- Alle hvitevarer på kjøkken medfølger

Følgende medfølger ikke handelen:
- Taklamper på kjøkken, stue, hovedsoverom og grønt soverom.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via fjernvarme.
Elektriske varmekabler i bad og wc.
Felles varmtvannsystem.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk siste 12 måneder (nov. -24 til okt. -25) 1370kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 400,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV, bredbånd, a-konto varme, a-konto varmtvann, garasjeplass, vakthold, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsfører, generelle driftskostnader m.m.

Herav:
Felleskostnader: kr 3.997,– pr. md.
Bredbånd: kr 71,– pr. md.
TV: kr 328,– pr. md.
A-konto varme: kr 161,– pr. md.
A-konto varmtvann: kr 643,– pr. md.
Garasjeplass: kr 200,– pr. md

Det blir en liten økning i felleskostnader fra 1.1.2026 og i a-kontobeløp for varme og varmtvann.
Til sammen ca. 6% økning fra dagens nivå.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse

av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som innbetales via fellesutgiftene, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring m.m.

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

Eiendomsskatt
Kr 2 103,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 998 181,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 992 724,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Idun Syd, orgnr. 911880938

Om sameiet
Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/idunsyd
Forretningsfører: Solibo AS
Revisor: BDO

Årsrapport for 2024:
- Bytte av forretningsfører til Solibo AS
- På årsmøtet i 2023 ble det besluttet at sameiet skulle investere i vannmålere for å redusere kostnader og skape en mer rettferdig fordeling av utgiftene.
- I begynnelsen av 2024 ble det foretatt en oppgradering og utskifting av deler på ventilasjonsanlegget, og styret valgte å bytte ut tidligere serviceavtale med ny leverandør - Holst Service & Montering AS.
- Det nye nøkkelsystemet fra ILOQ har innfridd forventningene og alle dører har nå Seculist.
- Alarmsystemet i samtlige heiser har oppgradert iht. nye forskrifter.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2025:
- Dugnad: Årsmøtet vedtok at styret skal legge til rette for en årlig dugnad.
- Dørpumper/elektriske åpnere: Det ble vedtatt at styret skal innhente tilbud på elektriske åpnere og avklare gjeldende regler og deretter informere sameiet.
- Bom til gårdsrommet: Årsmøtet vedtok at styret skal forsøke å finne en løsning sammen med barnehagen.
- Informasjon fra styret: Årsmøtet vedtok at det kommende styret skal informere annen hver måned eller når nødvendig.
- Leie container: Styret informerte om containerleie.

Styret skriver pr. 05.12.2025:
Det er ikke planlagt noe større arbeid i nær fremtid i sameiet, kun normalt vedlikehold. Det blir en liten økning i felleskostnader fra 1.1 og i a-kontobeløp for varme og varmtvann. Til sammen ca 6% økning fra dagens nivå. Ingen lånopptak er planlagt

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling med protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Foreligger ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 780,-pr. 31.12.2024

Ingen lån registrert på selskapet.

Selskapet har ikke lån.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 41 560,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat for 2024 var på kr. 686 324.
Årsresultatet for 2023 var på kr. -612 468.

Regnskapet for 2024 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
- Sameiet er et kombinert sameie som består av 98 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 223, bnr 54 i Oslo kommune.
- Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler.
- Seksjonerte tilleggsdeler består av: Bod, balkonger og garasje.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- Beboere i Boligseksjonene har eksklusiv rett til bruk av utvendig fellesareal unntatt Barnehageseksjonens tilleggsdel.
- Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk.

- Det er ikke tillatt å montere noe som med varig virkning stikker utenfor balkongens rekkverk.
- Grilling på balkong/terrasser er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Beboere anmodes om ikke å legge ut mat til fugler, da dette tiltrekker skadedyr.
Oppdages skadedyr i leiligheten eller på fellesareal må beboer straks iverksette tiltak for å begrense omfang og hindre spredning av for eksempel rotter, mus og kakerlakker. Styret skal informeres omgående.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2175583.6.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 868 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med beplantning, forstøtningsmurer, opparbeidet internveier.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger fantastisk fint til mellom Sandaker/Sagene og Nydalen og er vendt ut mot idylliske Akerselva! Bygget ligger altså rett ved det grønne, idylliske elveløpet og har helt nydelige turområder rett utenfor døren. Søndagsturene starter rett utenfor langs de fine turveiene som tar deg enten opp til Maridalen eller om du velger å rusle mot sentrum via Grünerløkka og ned til Sørenga. I umiddelbar nærhet er det store, fine grøntområder, ideelt for alle typer rekreasjon enten det er piknik med venner, tur med hunden eller trilletur med barna.
Leiligheten ligger også vendt mot disse vakre grøntområdene og har en formidabel utsikt både mot elveløp og parkområder til Oslo by og glimt av fjord!
I tillegg bor du svært sentralt hvor du finner du både buss- og trikkestopp, kun få minutter fra leiligheten. Her får du i pose og sekk! Et par trikkestopp unna finner du Storo storsenter og Handelshøyskolen BI, mens motsatt vei får du tilgang til resten av byen!

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

Gangavstand til Åpent Bakeri som serverer de herligste bakverk på dagtid og gjøres om til pizzarestauranten Lofthus Samvirkelag på kveldstid. Lun og trivelig stemning og pizzaen er virkelig verdt å prøve! I samme gården som Åpent Bakeri finner du en annen perle, nemlig Felloni og Piersante. De tilbyr et stort utvalg av egenproduserte og kortreiste produkter: Fersk pasta, ferske pølser, porchetta, spekemat, pesto og ublandede olivenoljer fra hele Italia. Her lages førsteklasses produkter etter gamle italienske håndverkstradisjoner. Mega Sushi er en stayer i nabolaget og serverer god mat til en fornuftig penge. Joker Sandaker når du på et par minutter og her kan du handle alle dager frem til midnatt. Det er også kort gangavstand til Lilleborg og Villa Paradiso Tivoli for deg som er glad i det Italienske kjøkken. Det er ellers flere matbutikker i gangavstand.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger bare en kort spasertur fra leiligheten.

Tar du turen til Grefsenkollen finner du alpinbakke og mange kilometer med tur- og skiløyper innover marka. På toppen av Grefsenkollen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by og hvis man ønsker - et godt

måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" som er svært populært med flere kjente artister. Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski.

Lillo Gård ligger i nærområdet og er et hyggelig sted å besøke. På Lillo gård finner du en rekke hyggelige spisesteder som Kompis restaurant som tilbyr fantastiske burgere og pizza stekt i steinovn! En hyggelig uteservering finner du også her. Er du sugen på noe syndig søtt så serverer Talormade farlig gode doughnuts og deilig kaffe. Her finner du også Sabi sushi som tilbyr sushi med høy kvalitet. Inne på Lillo Gård finner du også en liten perle, nemlig Lillo Lounge. Her kan du nyte en nykvernet kopp kaffe, et glass vin eller prøve en av stedets hjemmelagde sandwicher. Lille Saigon finenr du ogsåp her til glede for mange. Lille Saigon står for real vietnamesisk mat og er et kjent restaurantkonsept i Oslo (25 år) som serverer ekte Vietnamesisk mat med oppskrifter som 3 generasjoner har benyttet. Vil du heller lage maten selv så ligger en velassortert og flott Meny butikk på Lillo Gård. Her finner du stort utvalg av varm ferdigmat, kjøtt, fersk fisk og skalldyr og håndskåret ost. I tillegg til fristende frukt og grønt, samt kolonial. Men Gården rommer også en annen lekkerbisk; nemlig den fantastiske delikatesseforretningen "Smak av Italia". Her finner du et bredt utvalg av italienske kvalitetsmatvarer og en svært fristende ferskvaredisk. Videre huser Lillo gård også en flott Mester Grønn butikk, apotek, frisøren cut'ncolors og OsloSkin hudpleie. Dette er et nyere område bestående av servicetilbud som stor Meny, blomsterforretning, apotek og kafé m.m. Lillo Gård ble ferdigstilt i 2022 med et stort torgområde med restauranter og pub. Det er også kort vei til Kiwi, Joker, Rema 1000 og Coop Mega.

Fra eiendommen er det gangavstand til flere barnehager, ungdomsskoler og flere barneskoler. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet - storbyuniversitetet og Tannlegehøyskolen.

Meget god offentlig kommunikasjon i nærområdet med både buss, trikk og T-bane (Nydalen). Trikk linje 12, 15 og 18 går enkelt til Grünerløkka og sentrum og i motsatt vel til Grefsen og Kjelsås. Bussruter i nærområdet inkluderer blant annet rute 20 til Majorstuen/Skøyen, rute 30 til BI Nydalen og Huk/Bygdøy. Rute 58 til Tveita/Bøler. Flybuss ekspressen går fra Ring 2 og Storo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.11.2014.

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

Det foreligger originale byggetegninger, disse stemmer overens med dagens planløsning og følger vedlagt.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretninger, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) etter bestemmelsene i S-4488, datert 16.12.2009. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Bjølsen ved Nordpolen Park - Midlertidig riggområde, utvendig VA-anlegg og endring av utomhus - Ny vannforsyning Oslo. For mer informasjon, se saksnummer 202553732 hos Plan- og bygningsetaten.

Pågående plan- og byggesaker:
- Sandakerveien 66 med flere - forhåndskonferanse, bruksendring til studentboliger
Saksnummer: 2025/21988 - Byggesak
Mottatt sak: 21.11.2025
Status: Under behandling
Beskrivelse: Tomten ligger mellom Sandakerveien, Treschows gate og Lillogata og består i dag av et næringsbygg, samt en større parkeringsflate. Tomten ligger tett ved Akerselva, har svært god kollektivdekning med trikk og buss og er en av få større ubebygde tomter innenfor ring 2 med betydelig utviklingspotensial. Tiltakshaver har gjennomført flere mulighetsstudier for tomten, blant annet med undervisningsformål. På bakgrunn av Oslo kommunes uttalte behov for studentboliger ble det gjennomført et parallelloppdrag med studentboliger som formål. Det har tidligere vært avholdt planforhåndskonferanse for å starte prosessen med å tilrettelegge for
nye studentboliger og nybygg på tomten (jf. saksnummer 2025/06760). Plan- og bygningsetaten anbefalte i den forbindelse å vurdere transformasjon av eksisterende bebyggelse. Dette danner grunnlaget for denne henvendelsen om bruksendring av eksisterende

bebyggelse til studentboliger.

- Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak
Denne saken fortsetter i sak 2025/06693
Mottatt sak: 10.02.2022
Formålet med planarbeidet: Hensikten med ny reguleringsplan er først og fremst å tilrettelegge for bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister og gående, i tillegg skal kollektivtrafikkens fremkommelighet ivaretas. Planforslaget for Storokrysset og Grefsenveien innebærer en ensidig toveis sykkelvei på vestsiden av gateløpet fra Åsengata til og med Storokrysset. På oversiden av Storokrysset blir det overgang til tosidig sykkelfelt. Løsning med toveis sykkelvei med fortau er vanligvis ikke anbefalt i bygater, men vil i trikkegater som Grefsenveien medføre færre kryssinger og konfliktpunkter med både trikk og bil. I Hans Nielsen Hauges gate planlegges det tosidig sykkelfelt.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/223/54/38:
28.04.1965 - Dokumentnr: 506731 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

07.11.2025 - Dokumentnr: 1354496 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.08.2012 - Dokumentnr: 663673 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 835/94670

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil

eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast

kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. - Til finn.no kr. 1 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Rabatt vederlag/provisjon - Rabatt dagfoto kr. 2 000,-
Rabatt vederlag/provisjon - Veiledning Gogstad Foto & Design kr. 2 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (normalt 3.900,-). Vi stiller 2 stykker på visningeneFor 2 stk: kr. 5 800,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører, Solibo kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører, Solibo kr. 5 029,-
Utlegg boligstyling - Veildning Gogstad foto & Design kr. 2 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - Dagfoto kr. 8 500,-
Utlegg foto - kveldsfoto kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 100,-

Samlet skal selger betale kr. 176 199,- 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 4. januar 2026

Ansvarlig megler
Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Megler
Dan Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Lillogata 10

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 563 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	6 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 521 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	15 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

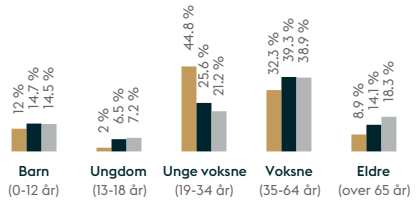
Offentlig transport

Sandaker i Sandakerveien Linje 30, 58	3 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Storo Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Idun FUS barnehage (0-5 år) 66 barn	2 min 0.2 km
Sandakerveien Fus barnehage (1... 64 barn	5 min 0.4 km
Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	7 min
Bjølsen skole	10 min
Sandaker Treningssenter	5 min
Fresh Fitness Storo	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lillogata 10 , 0477 OSLO
OSLO kommune
gnr. 223, bnr. 54, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 19.11.2025 **Rapportdato:** 27.11.2025 **Oppdragsnr.:** 19291-2308 **Referansenummer:** FF1462

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2012, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2010, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 5. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøre oppmerksom på at tilstandsgraden 2 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 20 m². Betongdekke belagt med flisheller. Rekkverkshøyde på 113 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Noe fraglidning på parkett i stue.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og synlig smøremembran. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Belysning inne i stekeovnen er defekt der årsak skal utredes av eier før salg. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Wc-rom med flislagt gulv og vegg. Servant, speil. Veggehengt klosett. Wc-rom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i entré. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i leiligheten:
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via fjernvarme. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Røykvarsler på batteri. Sprinkelanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

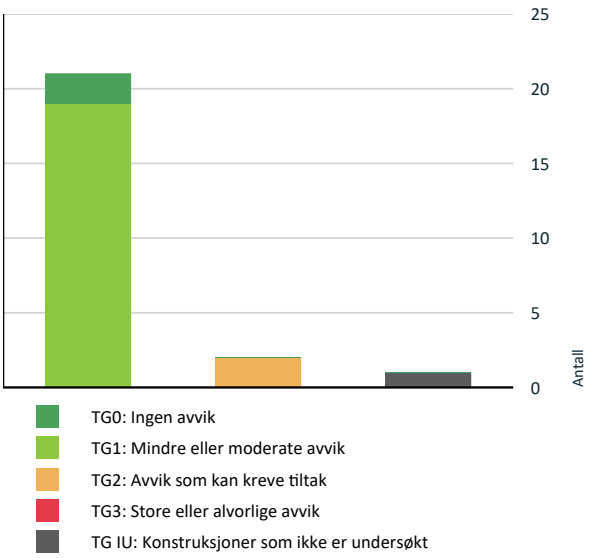
Lovlighet Gå til side

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 20 m². Betongdekke belagt med flisheller. Rekkverkshøyde på 113 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 2 Overflater - 2

Noe fraglidning på parkett i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe fraglidning på parkett i stue. Årsak grunnet tørk over tid fra solvarme e.l.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt og tilfaller ny eier.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

5. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig smøremembran.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



Utført hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Belysning inne i stekeovnen er defekt der årsak skal utredes av eier før salg.



Det lot seg ikke å kontrollere bak kjøleskap grunnet begrenset tilkomst, men det er ingen synlige tegn til fukt i front av kjøleskapet for øvrig.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Wc-rom med flislagt gulv og vegg. Servant, speil. Veggehengt klosett. Wc -rom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i entré. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten:
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via fjernvarme. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring gjelder på hele anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iht. Eiers opplysninger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter er anlegget vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Røykvarsler på batteri. Sprinkelanlegg.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
5. Etasje	83			83	20
Felles kjeller		8		8	
SUM	**83**	**8**			**20**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, walk-in closet, toalettrom		
Felles kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,48 meter i stue, 2,88 på hovedsoverom og midtrom, 2,38 meter på soverom mot stue. 2 kjellerboder der en er 2,5 m² og den andre er 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	83	0

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	John Petter Voldsæter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	223	54		38	3868 m²	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.	Ikke relevant

Adresse
Lillogata 10

Hjemmelshaver
Voldsæter John Petter, Ambjør Sissel Malene

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Idun Syd	835 / 94670	Solibo AS	911880938

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med beplantning, forstøtningsmurer, opparbeidet internveier.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP2175583.6.1			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.11.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.11.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	25.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FF1462

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. nov. 2025

Oppdragsnummer
21-0308/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillogata 10, 0477 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Sissel Malene Ambjør, John Petter Voldsæter

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2175583.1.4
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler i alle leiligheter i 2023. Målinger startet 1.1.2024. Firma: Ista Norge.

---

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?

Ja

Beskriv: I begynnelsen av 2024 ble det foretatt en oppgradering og utskifting av deler på ventilasjonsanlegget, og styret valgte å bytte ut tidligere serviceavtale med ny leverandør - Holst Service & Montering AS. Styret engasjerte Aktiv Ventilasjon AS for å rense av ventilasjonssystemet, noe som anbefales blir gjort innen en 6-10 års periode, dette for bla å forbedre inneklimaet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Aug/sept. 2025: Det er gjennomført årlig brannvernkontroll av Norsk Brannvern hos alle sameiere. - Nov. 2024: Kontroll av stengekraner for varmtvann og varme i alle leilighetene av Ista. - Okt. 2024: Malt leilighetens hovedsoverom - April 2024: Montert markiser på balkongen mot vest av HD Solskjerming - Okt. 2023: Slipt alle gulv og benkeplate i leiligheten av Maler Design Hoxhaj - 2020: Utført vedlikeholdsspyling av avløpssystemet i samtlige oppganger for å forebygge at rørene tettes (ifølge tidligere eier) - 2021: Iverksatt tiltak for å forebygge skader fra eventuell flom fra Akerselva (ifølge tidligere eier) - Montert sikringsbeslag på alle ytterdører for å gjøre innbrudd vanskeligere (ifølge tidligere eier)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til om dette er gjort

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport juni 2023

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 fra juni 2023

---

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?

Ja

Beskriv: - Okt. 2025: Økonomi og budsjettarbeid: Det jobbes nå med budsjettet for 2026, og styret ser på kostnadsreduserende tiltak for å unngå for store økninger i felleskostnadene. Prisene øker på flere områder, og det gjør arbeidet utfordrende. Sameiet har inngått avtale Norgespris på fjernvarme, som forhåpentligvis bidrar til reduserte utgifter for varmtvann og oppvarming. Det påvirker ikke utgifter til øvrig strøm eller de individuelle strømavtalene for andelseiere. Ny avtale om internett og TV: Styret reforhandler en ny internett/tv-avtale og i denne forbindelsen ønsker vi deres mening om ulike alternativer. Sameiet kan inngå avtale om både internett og TV i én pakke eller kun internett (med mulighet for å bestille TV-kanaler selv).

---

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

Nei

---

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

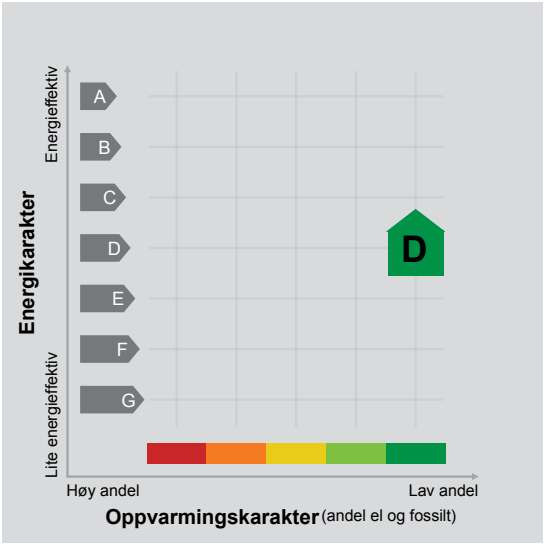
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0308/25

ENERGIATTEST

Adresse	Lillogata 10
Postnummer	0477
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	38
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300164026
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	babf7bd7-c604-43b2-9674-44080e9d8d86
Dato	21.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Nordvik Løren
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Idun Syd**

07.11.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.11.2025

Boligselskap:	Sameiet Idun Syd
Organisasjonsnr:	911 880 938
Gnr./bnr:	223 / 54
Eier(e):	Sissel Malene Ambjør/John Petter Voldsæter
Seksjonsnr:	38
Adresse:	Lillogata 10, 0477 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/idunsyd/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/idunsyd/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP2175583.6.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer parkeringsplass.
(Se vedtekter).

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.997,– pr. md.
Bredbånd	kr 71,– pr. md.
TV	kr 328,– pr. md.
A-konto varme	kr 161,– pr. md.
A-konto varmtvann	kr 643,– pr. md.
Garasjeplass	kr 200,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.400,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 41 560	kr 1 780

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Idun Syd
8. mai 2025



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.

Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er blant annet:

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

Til eiere i Sameiet Idun Syd

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **8. mai 2025**
Tidspunkt: **KL 18:00**
Sted: **Treschows Hus**

KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av protokollfører og protokollvitne

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. ÅRSRAPPORT FOR 2024

2. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNMELDTE SAKER

Dugnad, se vedlegg
Dørpumper, se vedlegg
Bom til gårdsrommet, se vedlegg

5. VALG AV STYREMEDLEMMER

Oslo 30. april 2025

Styret

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Monica Unosen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem (nest leder)	Cecilie Drange Ringøen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Cecilie Hotvedt	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Erik Ganesh Sørensen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Pål Gretland	Valgt for 2 år i 2024
Vara	Igor Rafienko	Valgt for 2 år i 2024
Vara	Trond Holberg	Valgt for 1 i 2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/idunsyd

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: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: IF polisennr 911880938

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

Styrets arbeid i 2024

Det ble gjennomført 9 styremøter i 2024, i tillegg til en rekke møter med nye og eksisterende leverandører.

Bytte av forretningsfører

I 2024 byttet sameiet forretningsfører fra Boalliansen til Solibo. Byttet medførte en ny hjemmeside. Den gamle e-postadressen (styret@idunsyd.no) er ikke lenger i bruk, og styret ber eierne om å benytte seg av kontaktskjemaet på styrets hjemmeside for å kontakte styret. Styret opplevde noen oppstartsproblemer mtp. overføring av kontaktinformasjon fra gammelt til nytt system. I forbindelse med dette var det flere som ikke mottok beskjeder fra styret. All informasjonen skal nå være overført.

Vannmålere

På årsmøtet i 2023 ble det besluttet at sameiet skulle investere i vannmålere for å redusere kostnader og skape en mer rettferdig fordeling av utgiftene. Avtalen ble inngått med Ista, den samme leverandøren som Idun Nord har brukt. I 2024 fikk styret rapportert om flere blokkeringer ved stoppekraner, samt enkelte lekkasjer i fordelingsskapene. Ista engasjerte et uavhengig firma for å gjennomgå installasjonene i alle leilighetene. Undersøkelsen avdekket at 97 av 98 leiligheter har problemer relatert til installasjonen. Styret er i dialog med Ista for å rette opp i dette. Arbeidet med å korrigere blokkeringer vil igangsettes i løpet av sen vår/sommer. Anlegget må tømmes for vann, og informasjon om dette vil komme i god tid.

Saken har vært en stor oppgave for styret i året som har gått, og vi håper selvsagt å få dette på plass så fort som mulig.

Installasjonen (500kr/mnd) ble ferdig nedbetalt i april 2025.

Avregningen for 2024 er dessverre forsinket. Forsinkelsen skyldes dårlig kommunikasjon mellom forretningsfører og målerleverandør. Styret er blitt forespeilet å motta oppgjøret innen utgangen av mai.

Ventilasjonsanlegg

I begynnelsen av 2024 ble det foretatt en oppgradering og utskifting av deler på ventilasjonsanlegget, og styret valgte å bytte ut tidligere serviceavtale med ny leverandør - Holst Service & Montering AS.

Styret engasjerte Aktiv Ventilasjon AS for å rense av ventilasjonssystemet, noe som anbefales blir gjort innen en 6-10 års periode, dette for bla å forbedre inneklimaet.
De kom innom de fleste leilighetene, og det vil bli en oppfølging av de leilighetene som de dessverre ikke fikk tatt ved hovedrensingen. Disse vil bli varslet når det skal skje.

Øvrige saker

Styret er pliktig til å vite hvem i sameiet som har behov for hjelp ved en eventuell evakuering. Eiere som har behov for assistanse f.eks. i forbindelse med brannevakuering oppfordres til å sende styret en henvendelse slik at dette kan bli notert.

Det er gjennomført årlig brannvernkontroll hos alle sameiere. Styret oppfordrer til å slippe kontrollørene inn for å bytte batterier, og tilse at brannalarmene fungerer som de skal.

Det har vært flere henvendelser mtp. brannsikkerhet og brannoppstillingsplasser. Informasjon og områdekart er oppdatert på våre nettsider.

Det nye nøkkelsystemet fra ILOQ har innfridd forventningene og alle dører har nå Seculist. Etter dette ble gjort har det ikke vært noen vellykkede innbrudd i sameiet.

Alarmsystemet i samtlige heiser har oppgradert iht. nye forskrifter. Alle avfallsdunker har blitt rengjort.

Styret tar selvkritikk på at det har kommet lite informasjon det siste året, og vil forbedre dette fremover.

Tradisjonen tro, ble det i år også felles tenning av julegran, med servering av gløgg og julekaker. Et meget populært tiltak. Takk til alle som møtte opp.

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Idun Syd

Orgnr: 911 880 938

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**2 642 263**	**3 254 731**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	686 324	-612 468
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**686 324**	**-612 468**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**3 328 587**	**2 642 263**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	4 156 250	4 094 887
Kortsiktig gjeld	827 663	1 452 624
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**3 328 587**	**2 642 263**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 283 566	6 052 345	6 541 838	6 280 920
Annen driftsrelatert inntekt	2	2 305 290	75 422	50 000	
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 588 856	6 127 767	6 591 838	6 280 920
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	35 250	28 200	285 000	37 190
Styrehonorar	4	250 000	200 000	250 000	263 750
Forsikring		456 385	389 908	400 000	509 640
Forretningsførsel		105 679	114 755	116 000	98 040
Revisjon		12 489	16 738	13 000	12 500
Kommunale avgifter		1 179 117	1 199 769	1 310 000	1 200 000
Energi/fyring	5	1 201 522	1 575 444	1 265 000	1 300 000
Kabel-TV/internett		442 415	511 723	490 000	542 880
Vedlikehold	6	1 161 260	2 059 107	792 000	1 000 000
Vaktmestertjenester		198 618	194 685	200 000	205 560
Renhold	7	252 058	246 525	255 000	255 000
Andre driftskostnader	8	674 202	278 067	60 000	850 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		5 968 995	6 814 921	5 436 000	6 274 560
DRIFTSRESULTAT		619 861	-687 154	1 155 838	6 360
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	9	78 263	74 904	100 000	240
Finanskostnader	10	11 800	218	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-66 463	-74 686	-100 000	-240
Resultat		686 324	-612 468	1 255 838	6 600
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	686 324	-612 468		
SUM DISPONERING		686 324	-612 468		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		898 804	824 201
Forskuddsbetalte kostnader	12	843 640	502 942
Bankinnskudd		2 413 806	2 767 744
SUM OMLØPSMIDLER		**4 156 250**	**4 094 887**
SUM EIENDELER		**4 156 250**	**4 094 887**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	3 328 587	2 642 263
SUM EGENKAPITAL		**3 328 587**	**2 642 263**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		511 267	468 208
Annen påløpt kostnad		316 397	984 416
SUM KORTSIKTIG GJELD		**827 663**	**1 452 624**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 156 250**	**4 094 887**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets 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 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Kabel-TV/Internett	467 328
Elbillading	61 341
Elektrisitet	74 448
Garasjer	171 965
Oppvarming	179 228
A-konto varmtvann	717 006
Innstalasjon vannmåler	585 005
Lokale næring	24 483
Leieinntekt	24 486
Sum annen driftsrelatert inntekt	**2 305 290**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 35 250.

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	35 250
Sum personalkostnader	**35 250**

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 250 000.

NOTE 5 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	238 969
Fjernvarme	962 553
Sum energi/fyring	**1 201 522**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	107 067
Vedlikehold VVS	243 359
Vedlikehold elektro	115 437
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	136 329
Drift/vedlikehold heis	282 295
Vedlikehold parkering/garasje	10 204
Serviceavtale brannsikring	48 773
Dører og porter	7 414
Kostnader ifm skadesak 24.9289	210 381
Sum vedlikehold	**1 161 260**

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	5 408
Renhold	205 328
Renhold tillegg	41 323
Sum renhold	**252 058**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	3 100
Renovasjon	265 185
Skadedyrarbeid/soppkontroll	16 895
Snøbrøyting/gressklipping	32 574
Leie datasystemer	42 031
Verktøy og redskap	2 201
Inventar	29 133
Driftsmaterialer	1 959
Egenandeler forsikring	10 000
Konsulenthonorar	21 676
Juridisk bistand	11 719
Vakthold	192 180
Annen fremmed tjeneste	2 715
Telefon	2 637
Kontingenter	3 100
Øredifferanser	32
Bank- og andre transaksjonskostnader	6 969
Omkostninger inkasso	1 478
Annen kostnad	28 618
Sum andre driftskostnader	**674 202**

NOTE 9 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	78 157
Annen finansinntekt	106
Sum finansinntekter	**78 263**

NOTE 10 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	9 037
Annen rentekostnad 2	2 763
Sum finanskostader	**11 800**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	2 642 263
Overført til/fra egenkapital	686 324
Opptjent egenkapital 31.12	**3 328 587**

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	294 289
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	85 928
Andre forskuddsbetalte kostnader	151 028
opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	312 395
Sum forskuddsbetalte kostnader	**843 640**

INNMELDTE SAKER

Dugnad

Fra Walborg Krosshaug og Kaja Marie Knop

Styret bør tilrettelegge for dugnad vår og høst

Begrunnelse:
Det er mange oppgaver som kan gjøres av sameiets beboere som vil bli billigere enn å kjøpe tjenester. Det er dessuten sosialt og vil gjøre at vi blir bedre kjent med hverandre, noe som både kan være nyttig og hyggelig.

Styrets vurdering

- Styret ønsker ikke å påta seg ansvar for tilrettelegging av dugnader da oppgavene for styret er mange nok, og opplever avtalene som er inngått for drift av uteområdene fungerer utmerket.
- Innvendige vedlikehold vurderes jevnlig og når dette skal gjøres er styrets ønske at dette blir utført av fagfolk for å oppnå et profesjonelt resultat og unngå skader.
- Sameiere kan på eget initiativ tilrettelegge for dugnad, og da skjer dette på eget ansvar. Eventuelle utlegg for kostnader til utstyr kan etter avtale sendes til Sameiet Idun Syd for refusjon. Vi gjør oppmerksom på at det i tillegg trengs ekstra forsikring vedr. dugnad.

Dørpumper og bom

Fra Runa Boman og Ditlev Eidsmo:

1. Vi ønsker at dører fra garasjen og inn til de forskjellige oppgangene er låst og får dørpumper.
   - Styret stiller seg positiv til forslaget om pumper/elektriske åpnere på dørene mellom garasje og oppganger, og vil innhente pristilbud på dette.
   - Dørene i mellom garasje og oppgang kan ikke bli låst pga. krav til brannsikkerhet.

2. Vi ønsker bom inn til gårdsrommet til nr 10 og 12. Det er daglig mange biler som kjører inn og ut, og det oppstår fort farlige situasjoner i denne forbindelse. Bommen kan godt være av en type som man dytter åpen, og kanskje med et skilt som sier at det er innkjøring forbudt eller parkering forbudt.
   - Styret stiller seg ikke positiv til dette forslaget og ser ikke at det er et stort behov for å stenge mellom disse byggene. Styret har vært i kontakt med barnehagen vedrørende forslaget og et slikt tiltak vil sette begrensninger for deres drift.
   - Det er ikke ønskelig å sette opp skilt for innkjøring og parkering forbudt, styret er av den oppfatning at dagens situasjon holder mål.

Styret i Sameiet Idun Syd er av den oppfatning at det skal være minst mulig forbudsskilt i boområdene.

VALG AV TILLITSVALGTE

Siden valget i 2024 har styret bestått av:			
Styreleder	Monica Unosen	Valgt for 2 år i 2023	Stiller ikke til gjenvalg
Styremedlem (nest leder)	Cecilie Drange Ringøen	Valgt for 2 år i 2024	Tar gjenvalg – Styreleder i 2 nye år
Styremedlem	Cecilie Hotvedt	Valgt for 2 år i 2023	Tar ikke til gjenvalg
Styremedlem	Erik Ganesh Sørensen	Valgt for 2 år i 2023	Stiller til gjenvalg
Styremedlem	Pål Gretland	Valgt for 2 år i 2024	
Vara	Igor Rafienko	Valgt for 2 år i 2024	
Vara	Trond Holberg	Valgt for 1 i 2024	Tar ikke til gjenvalg

Valgkomiteens forslag til nye styre- og varamedlemmer:

Styremedlem	Emira Spahic Danielsen	Lillogata 10	Velges for 2 år	2025
Styremedlem	Ditlev Eidsmo	Lillogata 12	Velges for 2 år	2025
Vara	Thomas Sørensen	Lillogata 10	Velges for 2 år	2025

Valgkomiteen har i 2024 bestått av:

Leder	Unni Kirste			Stiller til gjenvalg
Medlem	Steinar Undrum			Stiller ikke til gjenvalg
Medlem	Olav Fossbakken			Stiller ikke til gjenvalg

Valgkomiteens forslag til nye medlemmer:

Medlem	Bjarte Rimehaug	Lillogata 10		
Medlem	Tove Ellen Fagerlund Jensen	Lillogata 6		

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I SAMEIET IDUN SYD

Treschows Hus 8. mai 2025 kl 1800

Konstituering:

- Erling Wrangell fra Solibo ble valgt som møteleder
- Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt
- Til å underskrive protokollen ble Runa Boman valgt
- 34 seksjonseiere var representert, 1 ved fullmakt
- Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.
  Saker fra Walborg Krosshaug og Pål Hærnes som ble ettersendt som tillegg til innkallingen 5. mai ble tatt inn i sakslisten.

Følgende ble behandlet:

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 686.324,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 263.750- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

4. Innmeldte saker

Dugnad – Årsmøtet vedtok at styret skal legge til rette for en årlig dugnad. Følgende meldte seg: Jack Svendsen, Tove Fagerlund Jensen, Synnøve Paulsen, Unni Kirste og Kirsti Heide meldte seg.

Dørpumper/elektriske åpnere- Det ble vedtatt at styret skal innhente tilbud på elektriske åpnere og avklare gjeldende regler og deretter informere sameiet.

Bom til gårdsrommet – Årsmøtet vedtok at styret skal forsøke å finne en løsning sammen med barnehagen.

Informasjon fra styret – Årsmøtet vedtok at det kommende styret skal informere annen hver måned eller når nødvendig.

Leie container - Styret informerte om containerleie.

5. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Cecilie Drange Ringøen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Emira Spahic Danielsen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Ditlev Eidsmo	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Erik Ganesh Søegaard	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Pål Gretland	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Igor Rafienko	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Thomas Sørensen	Valgt for 1 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt

Valgkomiteen består av: Unni Kirste, Bjarte Rimehaug og Tove Ellen Fagerlund Jensen

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 19.40.

Oslo 8.5.2025

Møteleder:
Erling Wrangell

Protokollvitne:
Runa Boman

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET IDUN-SYD

1. GENERELT

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

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

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

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

2. RO OG ORDEN

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

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

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

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

3. UTVENDIG BRUK

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

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk.

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

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

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

4. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

5. UTVENDIGE FELLESAREAL

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

Parkering av kjøretøyer er ikke tillatt utenfor anviste plasser

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

6. INNVENDIGE FELLESAREAL

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

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

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

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesareal.

7. HUSDYR

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

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

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

8. SIKKERHET

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

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

Beboere plikter å overholde branninstruks.

Vedtatt av Sameiermøtet 30.04.2013

V E D T E K T E R

for

Sameiet Idun Syd, org. nr. 911 880 938

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

Barnehageseksjonen benevnes seksjon nr 99 og ligger i

Bygg F med adresse	Lillogata 4-6	Postnummer 0477

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

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

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

- Bod
- Balkonger
- Garasje

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3.2 Fellesarealene

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

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

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

3.2.1 Eksklusiv bruksrett til fellesareal for Boligseksjonene

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

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

3.2.2 Eksklusiv bruksrett til uteareal mv. tilknyttet Barnehageseksjonen som tilleggsdel

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

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

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

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

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Særskilte bestemmelser for garasjeseksjon 100

4.1 Hva garasjeanlegget omfatter

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

4.2 Bruk av anlegget

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

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

4.3 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

4.4 Ordensregler

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

4.5 Vedlikehold

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

4.6. Felleskostnader

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

- Eiendomsforsikring

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

- Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

- Drift og vedlikehold mv av ev. sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

- Renhold og oppmerking av fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-4 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Barnehageseksjonen

Det påhviler Barnehageseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

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

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

5-5 Felles vedlikeholdsansvar

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

5-6 Driftsselskap

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjonen:

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

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

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

6-3 Kostnader som skal dekkes av Barnehageseksjonen:

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

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

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

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

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

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

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

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

(2) eiendomsskatt,

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

(4) vakthold mv.

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

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

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

6-5 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

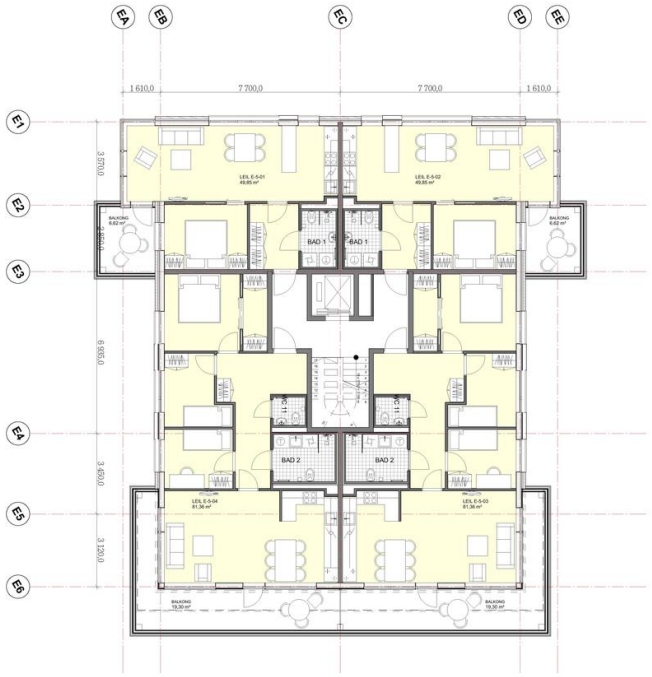
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

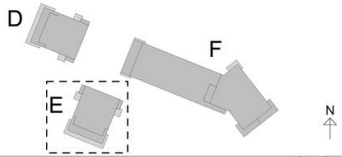
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

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



TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	0530	A20-E50	



Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20 0352 Oslo
telefon 22 96 02 00 epost 4b@4b.no

IDUN BOLIGPROSJEKT

Bygg E-Plan 5

DATO	MÅLESTOKK	TEGN	KONTR
30.06.2010	1:100 (A1)	EB	KL

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	0530	A20-E50	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201008509-78 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nils Peter Sollie	Dato: 14.11.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	Lillogata 2-12 - Bygg D, E, F	Eiendom:	223/54
Tiltakshaver:	Idun industrieiendom c/o Scandinavian dev.	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

LILLOGATA 2-12 – BYGG D, E, F – FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven av 14.06.1985 (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Vann- og avløpsetaten har i brev av 08.10.2014 bekreftet å ha mottatt sluttdokumentasjon.

Det foreligger sluttkontroll (Trygge barnehager) av uteområdet til barnehagen utarbeidet av Rambøll og datert 20.12.2013.

Hafslund Varme AS har i e-post av 12.11.2014 bekreftet at bygningene på gnr.223 bnr.54 ble tilknyttet fjernvarme den 31.01.2012.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn er mottatt av Plan- og bygningsetaten til behandling. Saken behandles etter plan- og bygningslov av 14.06.1985. Ferdigattest kan i medhold av den gamle loven utstedes før sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn er sluttbehandlet.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.11.2014 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Gro Jensen Vig - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Idun industrieiendom c/o Scandinavian dev., Parkveien 33, 0258 OSLO, gjert.brun@orkla.no

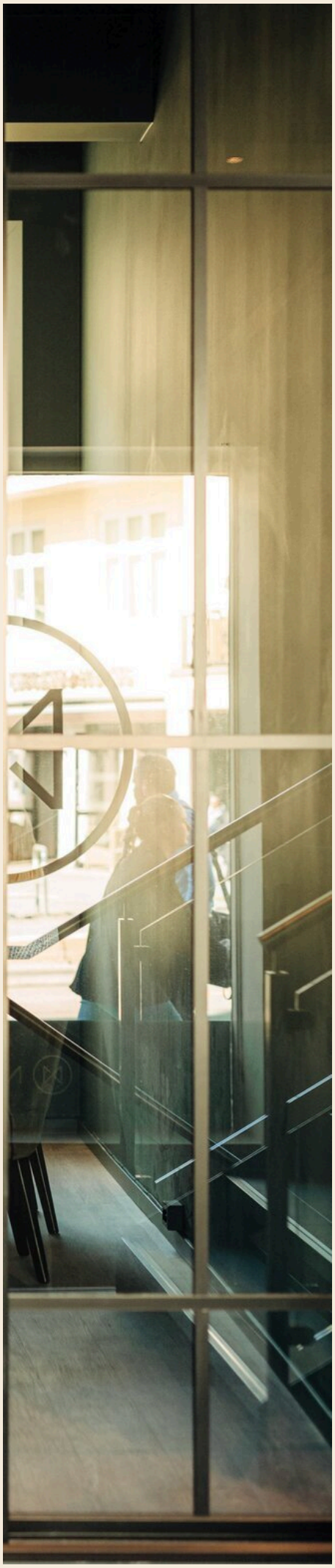


Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

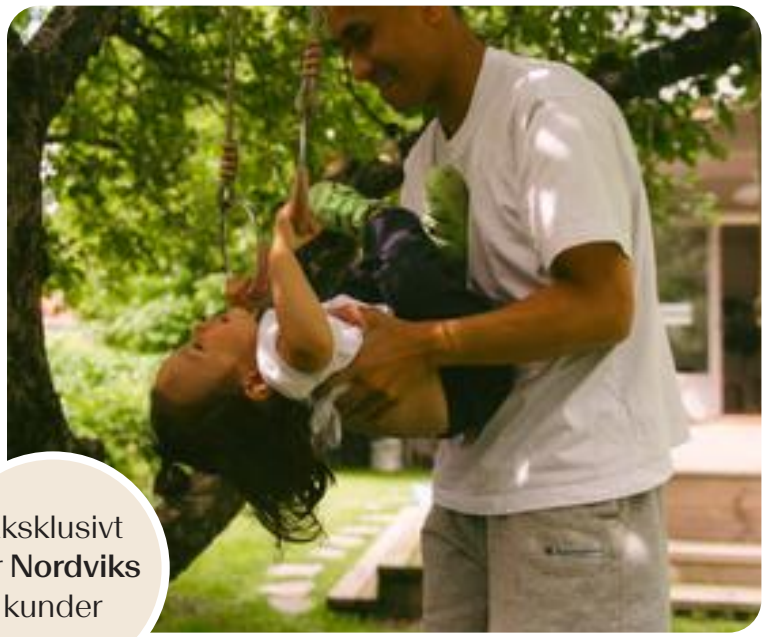


Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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: 21-0308/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lillogata 10 0477 OSLO
Matrikkel: Gnr 223, bnr 54, snr 38 (ideell andel 1/1) / Gnr 223, bnr 54, snr 100 (ideell andel 1/75) 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:

Sylvia Post

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
s.post@nordvikbolig.no
414 78 478