LAMBERTSETERVEIEN 2C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Meglerinfo

Meglers verdivurdering

Vedtekter

Husordensregler

Årsberetning 2024

Protokoll til årsmøte 2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2024

Protokoll ekstraordinært årsmøte 2024

Ekspedisjonsdok. - For.gård med beboelse - 1942

Originale byggetegninger

Ferdigattest - Bruksendring til frisørsalong - 1964

Byggetegning - bruksendring frisørsalong

Ferdigattest - Støttemur - 1983

Byggetegning - støttemur

Ferdigattest - Støttemur - 1983 (2)

Byggetegning - støttemur (2)

Ferdigattest - Innredning av leil. på råloft - 2008

Byggetegninger - Innredning av leil. på råloft

Ferdigattest - Oppføring av nye balkonger - 2015

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lambertseterveien 2 C, 1160 OSLO
OSLO kommune
gnr. 157, bnr. 311, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 24.01.2025 **Rapportdato:** 30.01.2025 **Oppdragsnr.:** 21155-1367 **Referansenummer:** CC2202

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Vår ref: Øivin Brækkan

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg i boligbygg, leiligheten er oppusset med nye overflater og tekniske anlegg, nytt kjøkken og nytt bad i 2025. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1941

Gå til side

UTVENDIG

Bolibygg bygget med bærekonstruksjoner i betong, tegl på fasader. Saltak med tekking.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

NorDan hvitmalt balkongdør enkel utadslående med tolags glass.

Balkong med treplank på gulvet, areal er 5 m2 og ligger vestvendt. Rekkverk i stål med platekledning, håndløper av stål, høyde er 1,11 m. Stikkontakt på vegg, forblendet vegg mot stue.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv med enstavs plank parkett
Vegger av malte plater og malte betongvegger
Himlinger med malt betong og malte plater med innfelte downlights. Høyde i stue er 2,54, høyde i soverom er 2,63 m.
Overflater er nyoppusset i 2025.

Parkett på betongdekke Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 2 mm. Resultat på kjøkkenet er 3 mm. Gulvene er rettet med flytsparkel før ny parkett ble lagt.

Nye innerdører, hvitmalte med ett stort speil.

Gå til side

VÅTROM

Badet er noe utvidet og nyoppusset i 2025, flislagte overflater på gulv og vegger. Entreprenør var Døgnvakta AS
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights. Vegger er bygget opp med våtromsplater og smøremembran utenpå.
Støpt gulv med varmekabel med nedsenk i dusjsonen. Det er målt ca 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Slukrenne inntil vegg med nedsenk i dusjen. Det er benyttet to-komponent smøremembran.
Badet har servant med skuffer under, ettgreps kran og rundt speil med lys over, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett med skjult sisterne, foldbare glassvegger til dusjen.

Elektrisk vifte på vegg.

Badet er helt nytt og ikke vært i bruk, hulltaking er ikke nødvendig.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken med glatte fronter av type Epoq. Laminat benkeplate med sort nedfelt kum og sort ettgreps kran, integrerte hvitevarer med kjøl/frys, micro, induskjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er ledbelysning under overskap. Stikkontakt innfelt i benk to steder. Kjøkkenet er nytt i 2025.

Komfyrvakt og vannstoppesystem er montert.

Gulv med enstavs parkett, malte vegger og malt himling med downlights.

Det er kullfilter ventilator, borettslaget godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Alle vannrør er nye i forbindelse med oppussing, skap for vannrør er på badet over toalettet. Stoppekraner lokalt i skapet og i sjakt i soverom for kaldt- og varmtvann.
Soilrør av støpejern. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast med nye rør.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventil med elektrisk vifte i våtrom. Det er lydventiler i vegger og spalteventiler i vinduene. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varmtvann.

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter, all kabling er trukket om fra sikringskapet frem til punkter i leiligheten. Oppvarming ved nye Mill elektriske ovner. Varmekabel på badet. Porttelefon ved inngangsdør. Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Enkeltstående røykvarslere med batteri.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

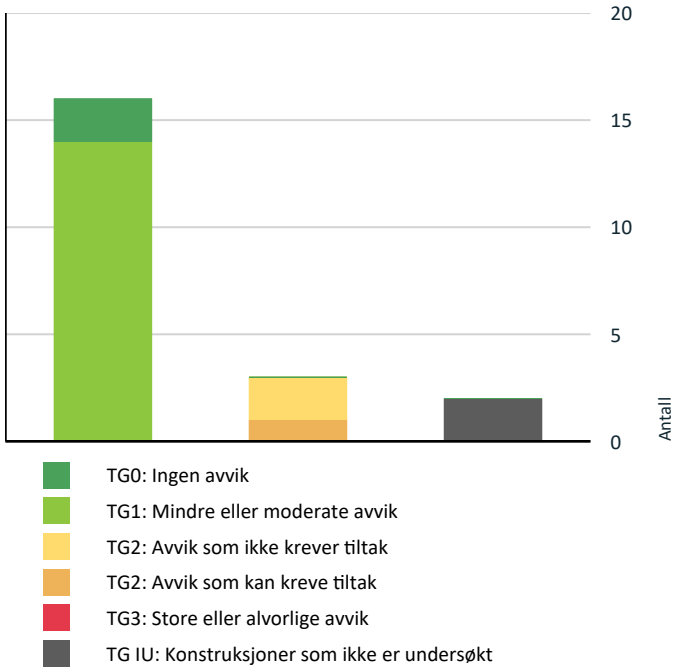
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Leiligheten er nylig ombygget og kjøkkenet har byttet plass med et av soverommene, det er åpnet opp mellom stue og det som nå er kjøkkenet. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

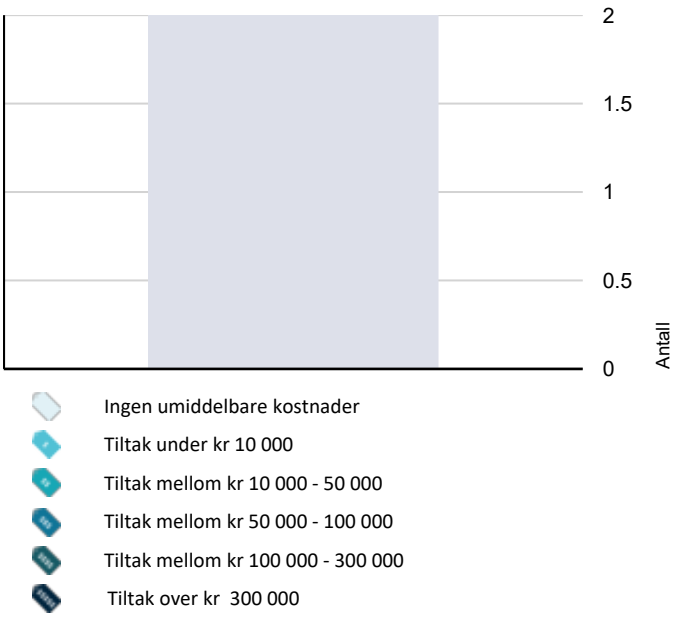
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m2, den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1941

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

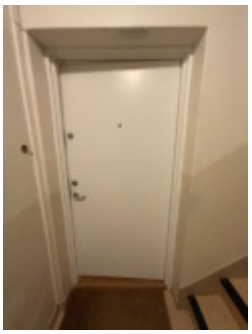
Vinduer

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Dører

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.



Inngangsdør

Balkongdør

NorDan hvitmalt balkongdør enkel utadslående med tolags glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med treplank på gulvet, areal er 5 m2 og ligger vestvendt. Rekkverk i stål med platekledning, håndløper av stål, høyde er 1,11 m. Stikkontakt på

Tilstandsrapport

vegg, forblendet vegg mot stue.

Årstall: 2014 **Kilde:** Offentlig informasjon



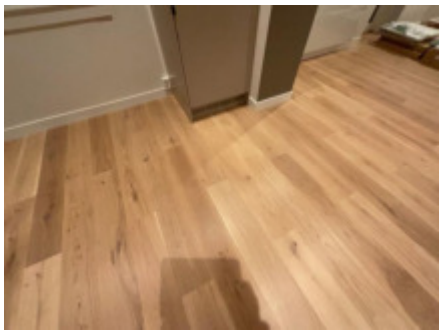
balkong

INNVENDIG

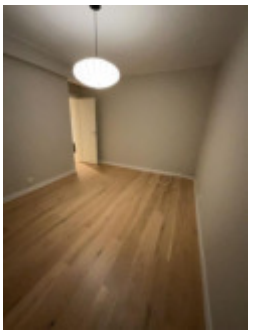
TG 1 Overflater

Gulv med enstavs plank parkett
Vegger av malte plater og malte betongvegger
Himlinger med malt betong og malte plater med innfelte downlights. Høyde i stue er 2,54, høyde i soverom er 2,63 m.
Overflater er nyoppusset i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



overflater



overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Parkett på betongdekke Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 2 mm. Resultat på kjøkkenet er 3 mm. Gulvene er rettet med flytsparkel før ny parkett ble lagt.

TG 0 Radon

TG 1 Innvendige dører

Nye innerdører, hvitmalte med ett stort speil.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er noe utvidet og nyoppusset i 2025, flislagte overflater på gulv og vegger. Entreprenør var Døgnvakta AS

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights. Vegger er bygget opp med våtromsplater og smøremembran utenpå.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

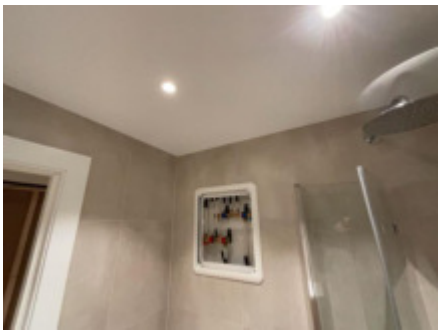
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m2, den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, døren er ikke skadet. Gjør tiltak dersom døren får skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



vegger og himling

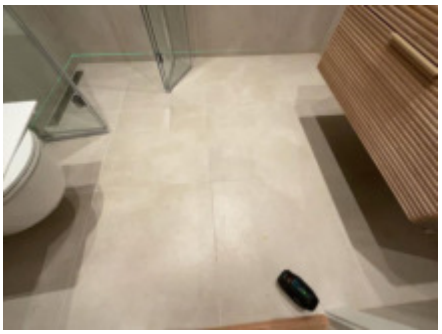
2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel med nedsenk i dusjsonen. Det er målt ca 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Noen striper i overflaten med møkk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Bad gulv

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne inntil vegg med nedsenk i dusjen. Det er benyttet to-komponent smøremembran.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



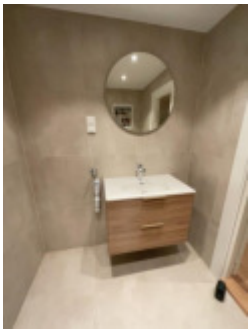
sluk, membran og tettesjikt

2. ETASJE > BAD

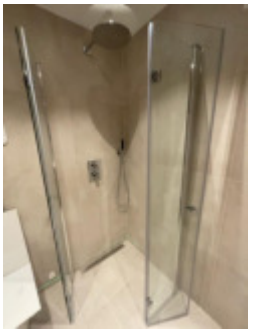
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med skuffer under, ettgreps kran og rundt speil med lys over, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett med skjult sisterne, foldbare glassvegger til dusjen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Elektrisk vifte vegg

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er helt nytt og ikke vært i bruk, hulltaking er ikke nødvendig.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter av type Epoq. Laminat benkeplate med sort nedfelt kum og sort ettgreps kran, integrerte hvitevarer med kjøl/frys, micro, induskjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er ledbelysning under overskap. Stikkontakt innfelt i benk to steder. Kjøkkenet er nytt i 2025.

Komfyrvakt og vannstoppesystem er montert.

Gulv med enstavs parkett, malte vegger og malt himling med downlights.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilter ventilator, borettslaget godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Alle vannrør er nye i forbindelse med oppussing, skap for vannrør er på badet over toalettet. Stoppekraner lokalt i skapet og i sjakt i soverom for kaldt- og varmtvann.
Stigeledninger av eldre kobberrør og sameiets vedlikeholdsansvar.

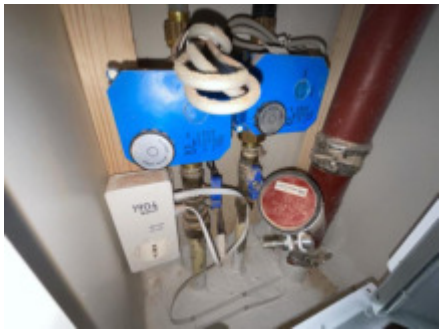
Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Vannledninger



Vannledninger



TG 2 Avløpsrør

Soilrør av støpejern. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast med nye rør.

Vurdering av avvik:

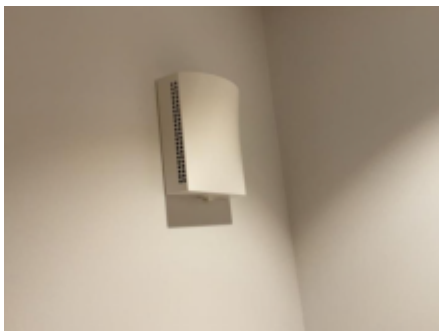
Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventil med elektrisk vifte i våtrom. Det er lydventiler i vegger og spalteventiler i vinduene. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.



Ventilasjon

TG IU Varmesentral

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varmtvann.

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 er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter, all kabling er trukket om fra sikringskapet frem til punkter i leiligheten. Oppvarming ved nye Mill elektriske ovner. Varmekabel på badet. Porttelefon ved inngangsdør. Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

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.
   2025 Ved total oppussing av leiligheten. Trukket nytt fra sikringsskapet inn i leiligheten, nye kurser er lagt opp.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ing. Hans Becker AInstallasjon AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Ing. Hans Becker AInstallasjon AS har utført elektriske arbeider.

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

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

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

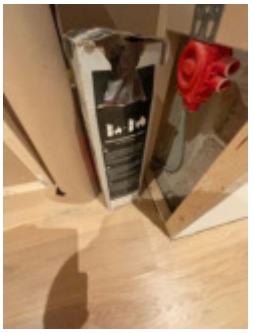
Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Enkeltstående røykvarslere med batteri.

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

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannslukningsapparat

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

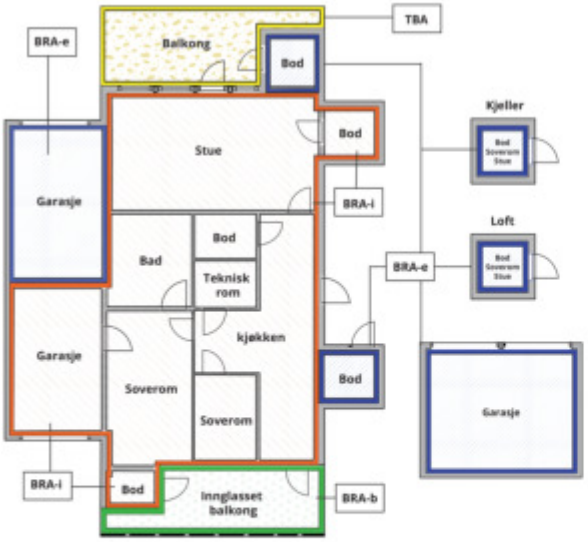
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	65	2		67	5
SUM	**65**	**2**			**5**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Stue	Bod ekstern i kjeller	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Ekstern bod i kjeller er 2 m2
Balkong er 5 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Leiligheten er nylig ombygget og kjøkkenet har byttet plass med et av soverommene, det er åpnet opp mellom stue og det som nå er kjøkkenet. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

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: Leiligheten er oppusset i 2024 og står ferdig i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Ekstern bod i kjeller er 2 m2
Balkong er 5 m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2025	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Asif Nazir	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	311		14	1696.2 m²	Oslo Kommune	Festet

Adresse
Lambertseterveien 2 C

Hjemmelshaver
Viktorsson Jenny Maria Karolina,
Nordstrandshøiden AS, i følge megler er leiligheten kjøpt med generalfullmakt av Rana Gruppen AS som er formell hjemmelshaver

Kommentar
Felleskostnader er per i dag kr 4512,- per måned.

Boligselskap
Sameiet Kastellet Panorama

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning As

Organisasjonsnr
989571133

Felles formue
Kr. 10 831 31.12.2023

Felles gjeld:
Kr. 87 202 27.01.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Nordstrand. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

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. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-2864 Vedtatt: 14.05.1986, Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-2327 Vedtatt: 21.06.1978, Formål: Offentlig gang-/sykkelvei
S-214GA Vedtatt: 04.03.1940, Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn
S-4735 Vedtatt: 28.08.2013, Formål: Andre sikringssoner, Trasé for jernbane

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet på 1696.2 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke forkjøpsrett og ikke styregodkjennelse av ny kjøper.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Seksjonen har parkeringsplass nr 14.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6606572			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	27.01.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	21.01.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	21.01.2025	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.01.2025		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei

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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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/CC2202

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [x] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
157	311	14			

Adresse: Lambertseterveien 2 c

Postnr.: 1160 Oslo

Byggeår: 1941

Når kjøpte du boligen: Aug 2024

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [x] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring [ ] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? [ ] Ja [ ] Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Rana Gruppen As	Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	1184 Sted Oslo	Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Døgnvakta As .Komplett baderomsrenovering

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Firmanavn/beskriv:

Døgnvakta As. Nytt sluk. Toppmembran

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Garanti

VANN/AVLØP/RØR:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Døgnvakta As. Nytt rør-i-rør system. Nye avløpsrør

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Ing Hans Becker As. Komplett nytt elanlegg.

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

✓ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Vestlandmaleren As : Nytt gulv, lister, dører, maling, montering av kjøkken

Kvik Alnabru (Sisu interiør As) : Levering og montering av garderobeskap

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til 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 ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
Oslo 30/01-2025	Asif Nazir	

MEGLERINFO

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Jenny Alise Fredriksen
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3005827@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005827/38-25-0024 lambertseterveien 2c . Vår ref.: 4456-1-14 Dato: 22.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kastellet Panorama
Organisasjonsnr:	989571133
Seksjonseier:	Rana Gruppen AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Lambertseterveien 2 C, 1160 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	157
Bnr.	311

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6606572.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Noen seksjoner har parkeringsplass som følger ved salg. Det gjelder følgende seksjoner (inngår i seksjonen - følger med salg): 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17.
- Plassene har samme nummer som seksjonen.
- Festet tomt. Ved eierskifter vil det komme et eierskiftegebyr fra grunneier knyttet til tomtefestet.
- Fester Nordstrandshøiden AS tar inn dette gebyret.
- Eierskiftegebyret til bortfester er hjemlet i festekontrakten.
- Megler må ta kontakt med Nordstrandshøiden AS v/CAHolm vedr gebyr for bortfesters samtykke.
- Eierskiftegebyr til OBOS Eiendomsforvaltning kommer i tillegg, og fremkommer i megleropplysningene.
- Styrets e-postadresse: kastelletpanorama@styrerommet.no.
- Hjemmeside: vibbo.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207411051
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,85%
Restsaldo	287 520,00
Innfrielsesdato:	29.02.2032
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207981338
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,75%
Restsaldo	111 711,00
Innfrielsesdato:	29.02.2032
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208063073
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,85%
Restsaldo	1 506 742,00
Innfrielsesdato:	30.11.2052
Type rente:	Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 512,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån ladesystem elbil	135,00	
Renovasjon	222,00	
Dugnad	100,00	
Trappevask	212,00	
TV/internett	229,00	
Felleskostnader	3 614,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	81,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 028,-
Annen formue:	10 831,-
Gjeld:	113 197,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207981338
Restsaldo:	9 389,66
Kapitalkostnader:	141,51

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208063073
Restsaldo:	77 812,96
Kapitalkostnader:	576,23

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 87 202,62,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

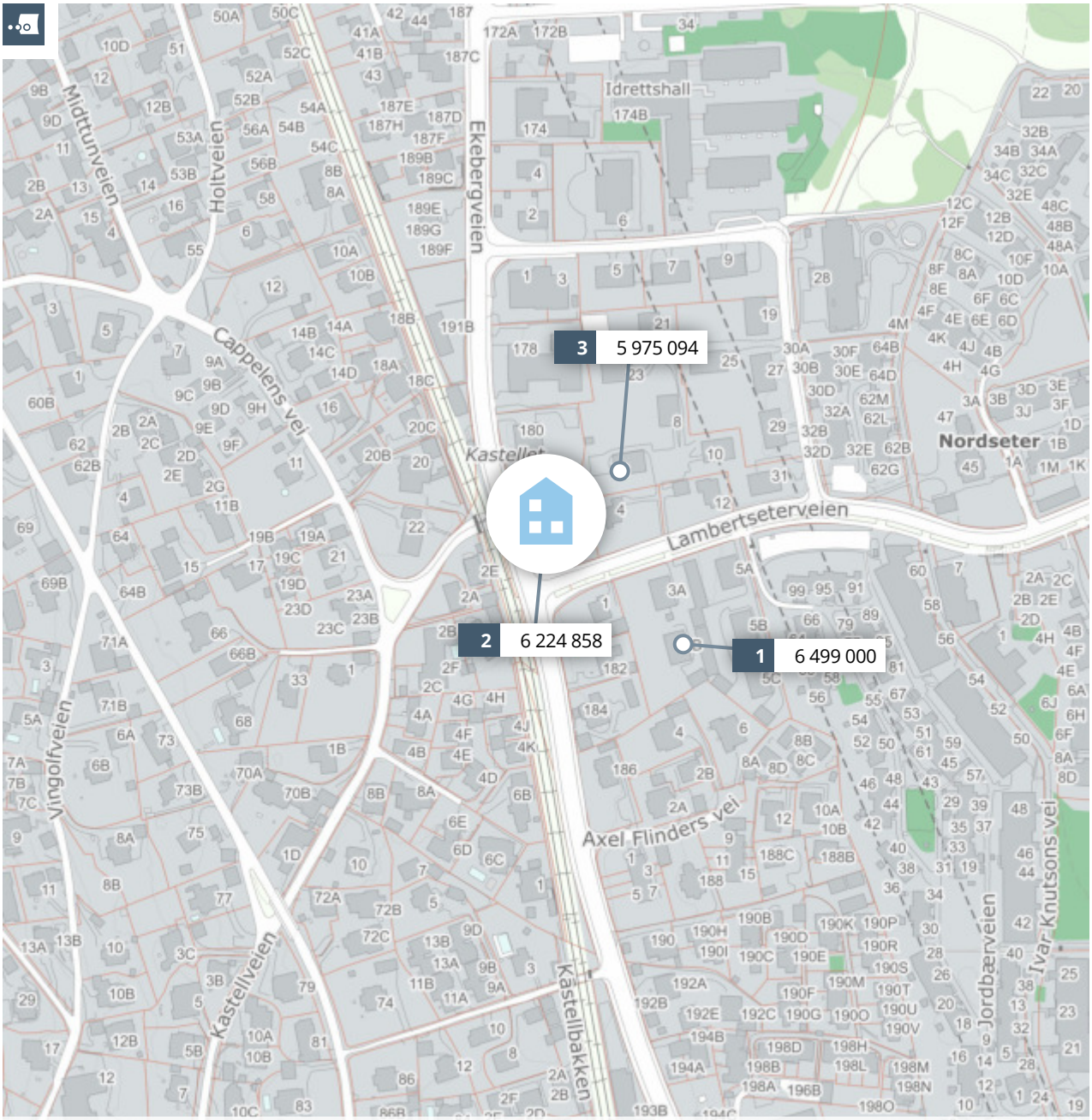
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LAMBERTSETERVEIEN 2 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 31.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: soliman sarwar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lambertseterveien 2 C, 1160 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1941

GNR 157 BNR 311 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SETERHØGDA

Verdivurdert til

5 980 000

-	5 980 000	92 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	2 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1941

Fellesutgifter	4 512
Formue	10 831
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

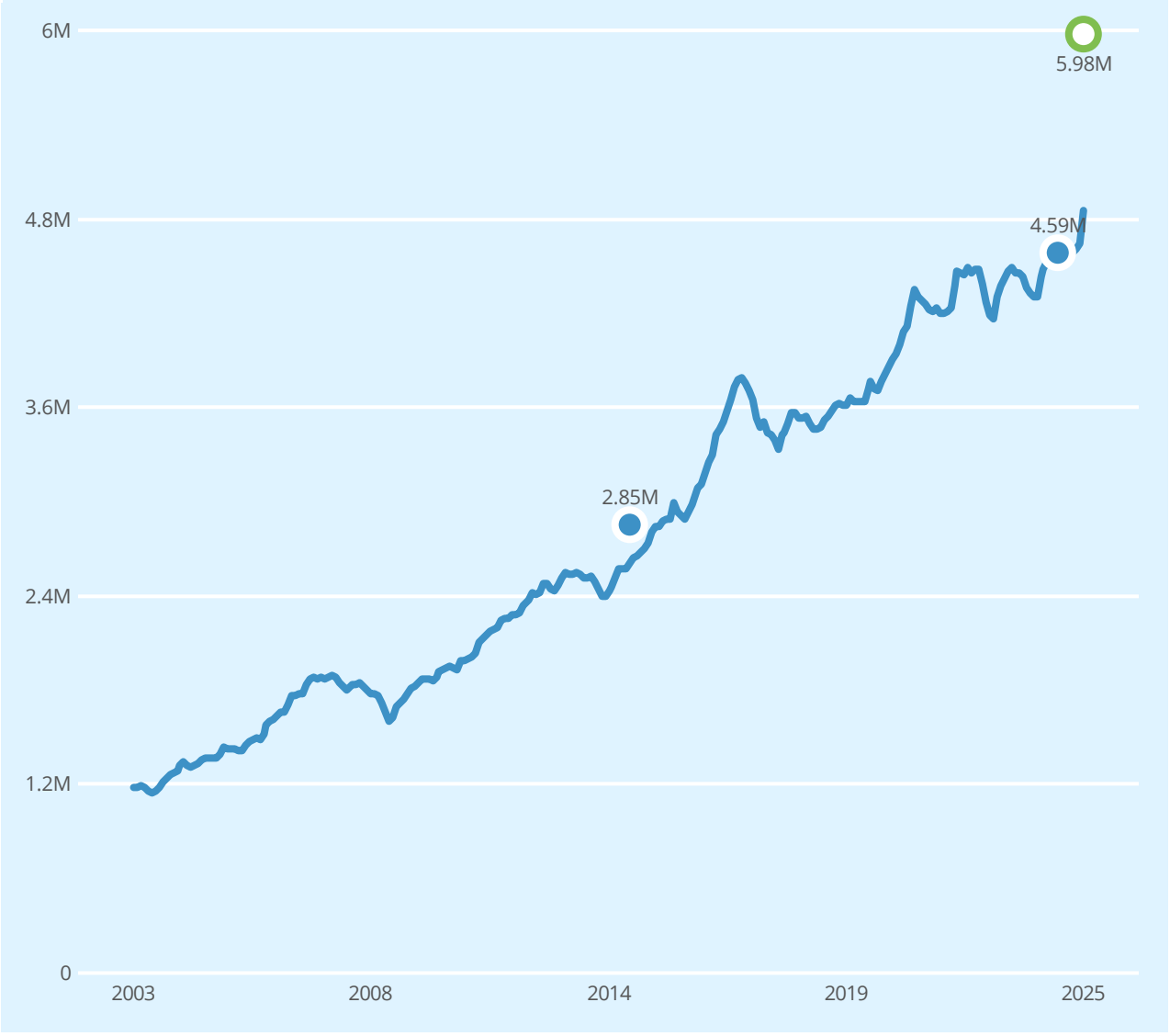
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lambertseterveien 3 B 66 m² 1955 1. etg 2 sov	22.08.2023	5 650 000	**6 300 000**	199 000	6 499 000	**98 470**
2 Lambertseterveien 2 C 67 m² 1941 3. etg 2 sov	02.09.2024	6 150 000	**6 150 000**	74 858	6 224 858	**92 908**
3 Lambertseterveien 6 66 m² 1952 1. etg 2 sov	29.04.2024	5 500 000	**5 920 000**	55 094	5 975 094	**90 532**

Nyoppusset(2024) 3-roms selveier med vestvendt balkong I Fjordutsikt I Parkeringsplass I Kort vei til alt

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.04.2024	05.06.2024		4 690 000	4 500 000	88 611	4 588 611	2
17.03.2014	14.07.2014	06.10.2014	2 700 000	2 800 000	52 613	2 852 613	
15.07.2011		15.07.2011	-	800 000	-	800 000	3
10.05.2004		10.05.2004	-	1 422 000	-	1 422 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SETERHØGDA grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

5.1M
4.9M
4 810 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
5
dager

Leiligheter solgt i SETERHØGDA grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

6.3M
6.2M
6 114 000 Prisantydning i snitt
6 030 000 Salgspris i snitt
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

92 000 Lambertseterveien 2 C
Totalpris 5 980 000

86 197 SETERHØGDA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

82 899 Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kastellet Panorama org. nr. 989 571 133

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Revidert på sameiermøtet 11.4.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Kastellet Panorama. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 1.10.2003

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 15 boligseksjoner og to næringsseksjoner på eiendommen gnr. 153, bnr 311 i Oslo kommune.

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

- Bod
- Utendørs parkeringsplass

(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
(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.

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.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

Det er opparbeidet 12 parkeringsplasser på sameiets eiendom. Disse plassene er tinglyst som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Parkeringsplassene skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøyer.

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, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

(2) 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.

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 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
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller 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.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

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.

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 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.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

HUSORDENSREGLER

ORDENSREGLER FOR SAMEIET KASTELLET PANORAMA

1. BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

1.1 Enhver sameier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige sameiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.

1.2 Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesareal.

1.3 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

Markiser kan kun monteres etter søknad og godkjenning av styret. Alle markiser i sameiet skal ha samme farge som er fastsatt av styret.

Varmepumper kan kun monteres etter søknad og godkjenning av styret. Godkjenning kan innvilges av styret etter gitte retningslinjer for varmepumper.

Installasjoner som settes opp i strid med sameiets regler kan fjernes omgående av styret for sameiers egen regning.

1.4 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte sameier/tiltakshaver selv sorger for a innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.

1.5 Enhver beplantning eller endring av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

1.6 Tilgrising og hærverk i fellesarealer, så som trapperom, og på sameiets omrade for øvrig, skal ikke finne sted.

1.7 Dører til boder skal alltid holdes last

1.8 Det er ikke tillatt a bruke åpen ild i kjeller eller boder.

1.9 Grilling skal alltid forega under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for handen.

2. REGLER FOR RO I LEILIGHETENE

2.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

2.2 Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00— 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrument. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 21.00

2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles.

3. DYREHOLD

3.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets omrade.

3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes langt unna sandkasser og lekeplasser.

3.3 Lufting av dyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets omrade. Skulle det likevel skje at dyr gjør sitt fornødne på sameiets omrade, må det øyeblikkelig fjernes.

3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfelles beslutte at dyr må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller liknende), trivselen innen sameiet, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

4. RENHOLD OG DUGNAD

41 Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Store pappesker skal slås sammen for de kastes i papirinnsamlingen.

4.2. Det kan avholdes inntil to dugnader i sameiet hvert år, en på varen og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til sameierne. Fraværet ved dugnad kan medføre plikt til å betale et gebyr med et beløp som fastsettes av styret.

5. PARKERING

5.1 Parkeringsplassene skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøyer, og ikke lagringsplass for annet løsøre.

5.2 Parkering foran A oppgangen er bare tillatt i kortere perioder, som til av og pålessing, flyttebiler og lignende.

6 ANSVAR

6.1 Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for.

6.2 Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

7 DIVERSE

7.1 Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til sameierne skal skje direkte til den enkelte sameiers postkasse, eller til postadresse oppgitt til forretningsfører. Seksjonseier plikter i gi styret og forretningsfører kontaktinformasjon.

7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den sameier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.

7.3 Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier, og søkes løst, før styret kontaktes.

7.4 Ved skifte av eier eller eventuelt leietaker skal det umiddelbart settes opp nye skilt på postkasser. Melding om nytt navn på callinganlegget meldes styret.

ÅRSBERETNING 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4456

Sameiet Kastellet Panorama

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kastellet Panorama

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 19. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4456

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Kastellet Panorama

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Remzo Sabic er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Julie Holtet Svendsen og Melisa Hromalic er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4456 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000

Styrets innstilling

Dette er en øking fra de kr 40.000 tidligere. Grunden til økingen er at minimumsprisen per styremedlem ved ekstern hjelp er på 60.000-70.000 kr.

Vi mener denne sum er fair fordelt på os 3 i styret ift. den innsats vi legger i jobben

Vi håber dette også vil være med til å øke interessen for at være med i styret fremover.

NB: Dette vil ikke påvirke innkreving av felleskostnader.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Eksisterende tillitsvalgte har tjenestegjort. Vigtig å få etableret et nytt styre

Roller og kandidater

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

- Mathias Holten Wennberg

  Mitt navn er Mathias Holten Wennberg og jeg har bodd i sameiet siden desember 2022.

  Jeg jobber som eiendomsforvalter og har jobbet i 3 år med kommersiell forvalting innenfor næringseiendom.

Nokså sikker på at jeg kan ha mye positivt å tilføye Sameiet Kastellet Panorama.

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

- Kristina Bennin

  Jeg har bodd i sameiet siden 2012 og har tidligere sittet i styret både som styremedlem og som styreleder.

  Jeg er utdannet eiendomsmegler og har jobbet med eiendomsforvaltning i OBOS siden 2010.

  Mye erfaring med administrasjon og økonomi.

- Remzo Sabic

  Jeg bor i stueetagen i opg. 2A og har boet her med Melisa siden Maj 2021. Jeg har været styreleder i de sidste to år, og melder mig til at assistere det nye styre, da det har været vanskelig å finde nye styremedlemmer.

  Som alle andre her ønsker jeg det skal være fint og ryddigt for de som bor her nå og fremover.

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

- Lill Ingrid Gundersen

  Jeg er født og opvokst på Nordstrand i Kastellveien. Jeg har bodd her i sameiet i 17 år, da loftsleiligheten var nye.

  Jeg har sittet i styret før som styremedlem.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Remzo Sabic	Lambertseterveien 2 A
Nestleder	Julie Holtet Svendsen	Lambertseterveien 2 B
Styremedlem	J M Karolina Viktorsson	Lambertseterveien 2 C
Varamedlem	Kristine Krohn	Lambertseterveien 2 C

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Sameiet Kastellet Panorama
Sameiet består av 17 seksjoner.
Sameiet Kastellet Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989571133, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
157 311

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

Sameiet Kastellet Panorama har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Kjære beboere og interessenter i Kastellet Panorama,
Etter en periode med færre personer i styret, ser vi nå tilbake på et sterkt og godt styre i 2023. Relatert til dugnader har vi som tidligere gjennomført både vårdugnad og høstdugnad. Det har vært avholdt flere styremøter der vi har diskutert saker fra beboere, ting som har kommet opp underveis, og faste møtesaker. Det har vært hyppig tatt opp saker relatert til parkering, fyring, takrenner og strømpriser. Vi trekker frem følgende punkter som har vært i fokus:

1. Tilsyn av fyringsanlegg: Styret varslet Oslo kommune om at det var nødvendig med inspeksjoner og vedlikehold av fyringsanlegget for å sikre at det fungerte optimalt og i samsvar med sikkerhetsforskrifter. Under tilsynet sjekket de brannsikkerheten og kontrollerte om skorsteinen trenger feiing, og gjorde dette der det var nødvendig. Dette var veldig vellykket. En av pipene var full av murstein, derav ville ikke kommunen tømme denne selv, så da gjennomførte styret dette på eget initiativ.
1. Oppmerking av parkeringsplasser: Styret har sørget for at parkeringsplassene er nå markert opp for å optimalisere bruken av tilgjengelig plass og forhindre uorden.
2. Nytt gjerde: Sørget for installasjon av et nytt gjerde for å forbedre sikkerheten og estetikken i sameiet. Dette har inkludert erstatning av det gamle, skadde gjerdet mot Ekebergveien ovenfor trappen ned mot trikken.
3. Nytt parkeringsskilt: Styret har designet og satt opp nye parkeringsskilt for å forbedre skiltingen og organiseringen av parkeringsområdet da vi opplevde at noen parkerte ulovlig på private parkeringsplasser. Dette viste til angivelse av regler og begrensninger.
4. Lys på parkeringsplassen: Vi testet ut å sette opp solcellelys på parkeringen for å gjøre den mer opplyst. Oppgradering av belysningen på parkeringsplassen ble gjennomført for å øke sikkerheten og tryggheten for beboere og besøkende, spesielt om natten.
5. Speil på parkeringsplassen: Monteringen av speil i bakgården ble gjort for å forbedre sikten og redusere risikoen for ulykker under manøvrering av kjøretøy.
6. Strøm med spotpris: Styret har besluttet en overgang til strøm med spotpris for å oppnå mer kostnadseffektivt energiforbruk, men dette er ikke innført enda. Dette innebærer at prisen på strøm følger markedets svingninger, noe som kan resultere i lavere kostnader for beboere når strømprisene er lave.
7. Renset takrenner: Rensingen av takrenner ble utført for å forebygge eventuelle vannskader og sikre god drenering av regnvann fra taket. Dette involverte fjerning av løv, rusk og annet avfall som hadde samlet seg i takrennene, samt inspeksjon av eventuelle skader eller blokkeringer. Her fikk vi tilbakemelding om at det er noe vanskelig for løv å gå igjennom takrennene da varmekablene blokkerer noe, men de fikk løst opp det meste. Det burde videre settes opp en trakt som får ut løv fra takrennene.
8. Vedlikeholdsplan: Vi har prioritert hva som burde gjøres fremover for å sikre at sameiet forvalter ressursene på en effektiv og langsiktig måte. En vedlikeholdsplan er avgjørende for å forhindre uventede skader og kostbare reparasjoner ved å utføre regelmessig og planlagt vedlikehold. Hva dette inneholder, henviser vi til neste avsnitt om anbefalinger til nytt styre.

Vi foreslår for det nye styret at deler av muren må fikses, da det er flere steder denne faller av. Dette er satt som høyeste prioritet av nåværende styre. Dette gjelder spesielt for svinge ned fra parkeringsplassene i bakgården ved næringsseksjonen. Her og andre steder renner takrennene gjennom muren, så dette burde gjøres noe med. Muren over inngangspartiene våre burde også tas tak i, da murpuss løsner her også. Vi vil anbefale å sette opp en ny løsning over inngangsdørene som ikke innebærer mur, så dette slipper å bli et vedlikeholdsproblem i fremtiden. I dette arbeidet om å bytte løsning over inngangsdørene ville det også vært fint å sette opp ny belysning ved inngangsdørene, her er det etablert forslag om det blir aktuelt. Videre har vi ikke tatt opp tråden fra tidligere år med callinganlegget da det er andre tiltak som har vært prioritert, men vi har hatt ulike leverandører inne for å sjekke ut - men det er ganske høy kostnad på dette.

Takk for perioden!

Med vennlig hilsen,
Styret i Kastellet Panorama

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene i 2023: kr 1 081 079

Driftskostnadene i 2023: kr 1 099 894

Finanskostnader i 2023: kr 139 057

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 279 183.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 95 000 til normalt vedlikehold.

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

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

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

Lån
Sameiet Kastellet Panorama har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KASTELLET PANORAMA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KASTELLET PANORAMA.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Vedlegg 1 11 av 22 4456 Årsrapport 2023.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: LNQEV-EW3GU-DBOTT-6UPYH-Z2VJQ-ZIKYW

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LNQEV-EW3GU-DBOTT-6UPYH-Z2VJQ-ZIKYW

SAMEIET KASTELLET PANORAMA
ORG.NR. 989 571 133, KUNDENR. 4456

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 070 555	899 582	1 077 833	1 062 000
Andre inntekter	3	10 524	197 576	30 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 081 079**	**1 097 158**	**1 107 833**	**1 082 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 623	-10 989	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-67 832	-65 213	-69 000	-71 000
Konsulenthonorar	7	-4 125	-7 920	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-414 683	-1 109 023	-100 500	-95 500
Forsikringer		-61 514	-55 752	-61 000	-67 000
Festeavgift		-52 571	-50 488	-50 500	-52 500
Kommunale avgifter	9	-144 565	-121 115	-139 000	-168 740
Energi/fyring	10	-109 281	-147 082	-155 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 907	-92 552	-96 000	-112 000
Andre driftskostnader	11	-84 154	-69 215	-102 897	-70 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 099 894**	**-1 774 988**	**-838 537**	**-842 380**
DRIFTSRESULTAT		**-18 815**	**-677 830**	**269 296**	**239 620**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 302	527	0	0
Finanskostnader	13	-139 057	-89 258	-102 500	-148 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-137 755**	**-88 731**	**-102 500**	**-148 000**
ÅRSRESULTAT		**-156 570**	**-766 561**	**166 796**	**91 620**
Overføringer:					
Udekket tap		-156 570	-766 561		

SAMEIET KASTELLET PANORAMA
ORG.NR. 989 571 133, KUNDENR. 4456

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 149	35
Forskuddsbetalte kostnader		111 971	103 374
Driftskonto OBOS-banken		197 657	437 173
Sparekonto OBOS-banken		44	43
SUM OMLØPSMIDLER		**320 821**	**540 625**
SUM EIENDELER		**320 821**	**540 625**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 661 039	-1 504 469
SUM EGENKAPITAL		**-1 661 039**	**-1 504 469**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 940 222	1 971 021
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 940 222**	**1 971 021**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 136	2 510
Leverandørgjeld		25 411	51 404
Påløpte renter		13 091	664
Annen kortsiktig gjeld		0	19 495
SUM KORTSIKTIG GJELD		**41 638**	**74 073**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**320 821**	**540 625**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2024
Styret i Sameiet Kastellet Panorama

Remzo Sabic/s/ Julie Holtet Svendsen/s/ J M Karolina Viktorsson/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	840 036
TV	99 180
Renovasjon	39 804
Trappevask	38 244
Dugnad	8 555
Balkonglån	25 296
Lån ladesystem elbil	19 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 070 555**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ladestrøm elbil	5 122
Andre inntekter, diverse	5 402
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 524**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 623.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 125**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-350 647
Drift/vedlikehold utvendig anlegg, inkl. gartnertjeneste	-63 057
Kostnader dugnader	-979
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-414 683**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-104 149
Feieavgift	-510
Renovasjonsavgift	-39 906
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-144 565**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-109 281
SUM ENERGI / FYRING	**-109 281**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-42 668
Snørydding	-35 800
Andre fremmede tjenester	-3 492
Bank- og kortgebyr	-2 199
Øreavrunding	5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-84 154**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 301
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
SUM FINANSINNTEKTER	**1 302**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-137 057
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-139 057**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken		
2OBOS2, balkonglån		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-356 000	
Nedbetalt tidligere	56 468	
Nedbetalt i år	5 676	
		-293 856
Obos-banken		
OBOS02, lån elbilladere		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-180 000	
Nedbetalt tidligere	45 206	
Nedbetalt i år	10 931	
		-123 863
Obos-banken		
OBOS04		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-1 539 251	
Nedbetalt tidligere	1 600	
Nedbetalt i år	15 148	
		-1 522 503
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 940 222**
SUM NEDBETALT I ÅR		31 755

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606572. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 19.04.24
Selskapsnummer: 4456 **Selskapsnavn:** Sameiet Kastellet Panorama

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Remzo Sabic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Julie Holtet Svendsen og Melisa Hromalic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60.000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Mathias Holten Wennberg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kristina Bennin

☐ Remzo Sabic

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Lill Ingrid Gundersen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Kastellet Panorama

Organisasjonsnummer: 989571133
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. april kl. 09:00 til 19. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Remzo Sabic er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Julie Holtet Svendsen og Melisa Hromalic er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000

Styrets innstilling
Dette er en øking fra de kr 40.000 tidligere. Grunden til økingen er at minimumsprisen per styremedlem ved ekstern hjelp er på 60.000-70.000 kr.

Vi mener denne sum er fair fordelt på os 3 i styret ift. den innsats vi legger i jobben

Vi håber dette også vil være med til å øke interessen for at være med i styret fremover.

NB: Dette vil ikke påvirke innkreving av felleskostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60.000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Eksisterende tillitsvalgte har tjenestegjort. Vigtig å få etableret et nytt styre

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Mathias Holten Wennberg (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mathias Holten Wennberg

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kristina Bennin (7 stemmer)

Remzo Sabic (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristina Bennin
Remzo Sabic

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lill Ingrid Gundersen (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lill Ingrid Gundersen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515626595

Dokument

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Kastellet Panorama
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-04-19 12:49:22 CEST (+0200) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2024-04-19 13:26:20 CEST (+0200)

Initiativtaker

Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Underskriverne

Møteleder: Remzo Sabic (MRS)
remzo.s@live.com
+4792 02 74 30
Signert 2024-04-19 13:25:19 CEST (+0200)

Protokollvitne: Julie Holtet Svendsen (PJHS)
julie.holtet.svendsen@hotmail.com
+4797 10 93 68
Signert 2024-04-19 12:52:45 CEST (+0200)

Protokollvitne: Melisa Hromalic (PMH)
meli95@gmail.com
+4745287317
Signert 2024-04-19 13:26:20 CEST (+0200)

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

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 4456
SAMEIET KASTELLET PANORAMA

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KASTELLET PANORAMA

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. oktober kl. 09:00 og lukker 6. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4456

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KASTELLET PANORAMA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Carl Henrik Molander og Mathias Holten Wennberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Mathias har kjøpt ny bolig og flyttet ut av sameiet. Vi må derfor velge ny styreleder.

Innstilling

Remzo har sagt seg villig til å være styreleder og Julie stiller som nytt styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Remzo Sabic

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

- Julie Holtet Svendsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.10.24
Selskapsnummer: 4456 **Selskapsnavn:** SAMEIET KASTELLET PANORAMA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kristina Bennin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Carl Henrik Molander og Mathias Holten Wennberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Remzo Sabic

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Julie Holtet Svendsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET KASTELLET PANORAMA

Organisasjonsnummer: 989571133
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. oktober kl. 09:00 til 6. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kristina Bennin er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Carl Henrik Molander og Mathias Holten Wennberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Mathias har kjøpt ny bolig og flyttet ut av sameiet. Vi må derfor velge ny styreleder.

Innstilling

Remzo har sagt seg villig til å være styreleder og Julie stiller som nytt styremedlem.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Remzo Sabic (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Remzo Sabic

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Holtet Svendsen (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Holtet Svendsen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557528783620

Dokument

Protokoll Kastellet Panorama
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-10-07 10:38:13 CEST (+0200) av Kristina Bennin (KB)
Ferdigstilt den 2024-10-07 11:32:38 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kristina Bennin (KB)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
kristina.bennin@obos.no
+4747018455

Underskriverne

Kristina Bennin (møteleder) (KB()
+47 47018455
Signert 2024-10-07 10:47:11 CEST (+0200)

Mathias Holten Wennberg (protokollvitne) (MHW()
+4792279955
Signert 2024-10-07 11:32:38 CEST (+0200)

Carl Henrik Molander (protokollvitne) (CHM()
+47 45167838
Signert 2024-10-07 11:11:52 CEST (+0200)

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

EKSPEDISJONSDOK. - FOR.GÅRD MED BEBOELSE - 1942

G.nr. 157 B.nr. 31/1 av 1+286
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr. 3301 1939
Dat. 24/4
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

AKER HELSERÅD
LØPE NR. 119
1939

angående forretningsgård med bebyggelse

Eier:
Haslellgården
Ringstrøm
Ekebergveien 191 B.

Anmelder:
H. N. Brattlie
Storlingsgaten 30

15/8-40

Veichefen 24/4.39

Sted:
Nordseter
Nordstrand

Parsell nr.

av

Tomt nr.: 2

til ~~Ekebergveien~~ + Lambertseterveien

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veichef (ang. vei) 2/11-39

Brandchef: V "

Kloakkvesenet: V "

Ansvarshavende:
For murarbeide:
Murer R. Ringstrøm
Ekebergveien 191 B.
Nordstrandshøyda.
For betongarbeidet: Ingeniør Jens Riis, Uelandsgt. 54
For trearbeidet: 2/3-1940.
Martin Høgseth, Holbokv.

adr.

Vejerklæring innkommet: 15/5-39

Naboerklæring —

Gebyr: 3/8-39.

Ferdigattest: 16/5.1942
Utstedt prosed 3/7.39/K

Oversendes Aker helseråd under henvisning
til bilag nr. 1-8
Aker Kommune, bygningskontrollen den 3/5-1939
P. I. Bakkene

Aker Helseråd
Brannvesen
Byggeråd 3/5 39

Ink. AKER HELSERÅD
nr. 02895 - 3. V. 39

BYGNINGSKONTROLLEN

80369794

ORIGINALE BYGGETEGNINGER

ARKITEKT H. N. BRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF. 14054

Forretningsgård
GNR. 187 BNR. 1 Løvsletten

TEGNING NR. A 3
MÅLESTOKK 1:100

TEGNET AV EB
DEN 16/3 1939
RETTET 4-9-39

AKER HELSERAD
Bygninga journal no. 119 19 39

AKERS BYGNINGSKONTROLL
10672 ✱ -9.NOV.1939
S GNR. 187 B.NR. 1+286
SEKSJON NR. 1/3

1000

2+20m

Kjøkk

opplagt å
avse dobb
avtk pipe mellom

FERDIGATTEST - BRUKSENDRING TIL FRISØRSALONG - 1964

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksforandring til frisörsalong.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Lambertseterveien 2.	Gnr. 157, bnr. 311.	62/2317.

Byggherre

Frk. Evelyn Paulsen
Lambertseterveien 2

Nordstrandhögda

Ansvarshavende

OV/EI

Dato
19. juni 1964.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

O. Verndal

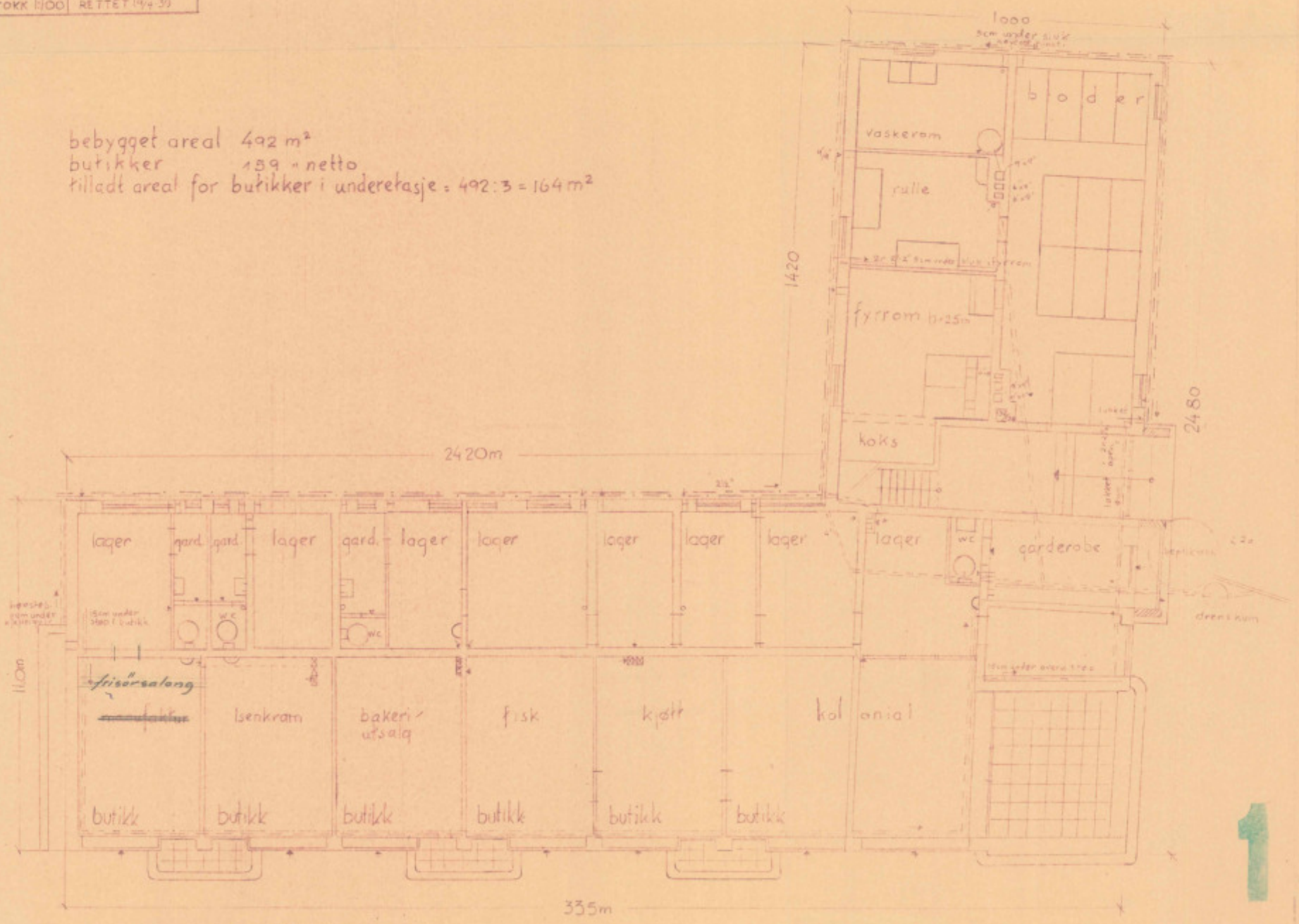
Distriktsingeniør
Bygningsinspektör
O. Verndal

10 000. R. A. 689/62. –

BYGGETEGNING - BRUKSENDRING FRISØRSALONG

ARKITEKT H. N BRATLIE M. N. A. L. · OSLO · TLF. 14064	
Tomtefeltet gnr 157 br.nr. 311 Vestellet	Kjelleretasje
TEGNING NR. A 2 MÅLESTOKK 1:100	TEGNET AV C.S DEN 16/3 1939 RETTET 19/4-39

bebygget areal 492 m²
butikker 139 - netto
tilladt areal for butikker i underetasje : 492 : 3 = 164 m²



1

FERDIGATTEST - STØTTEMUR - 1983

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder: Støttemur

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Lambertseterveien 2	Gnr.157 bnr.311	80/291

Byggherre

Oslo veivesen,
Herslebsgt.19,

OSLO 5

Ansvarshavende

OF/BS

Dato
6.juni 1983.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold.

I henhold til bygningsvedtektenes § 97 er kontroll med statiske beregninger og arbeidets utførelse overlatt Oslo Veivesen.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O.Fjellanger

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

BYGGETEGNING - STØTTEMUR

OSLO BYGNINGSKONTROLL

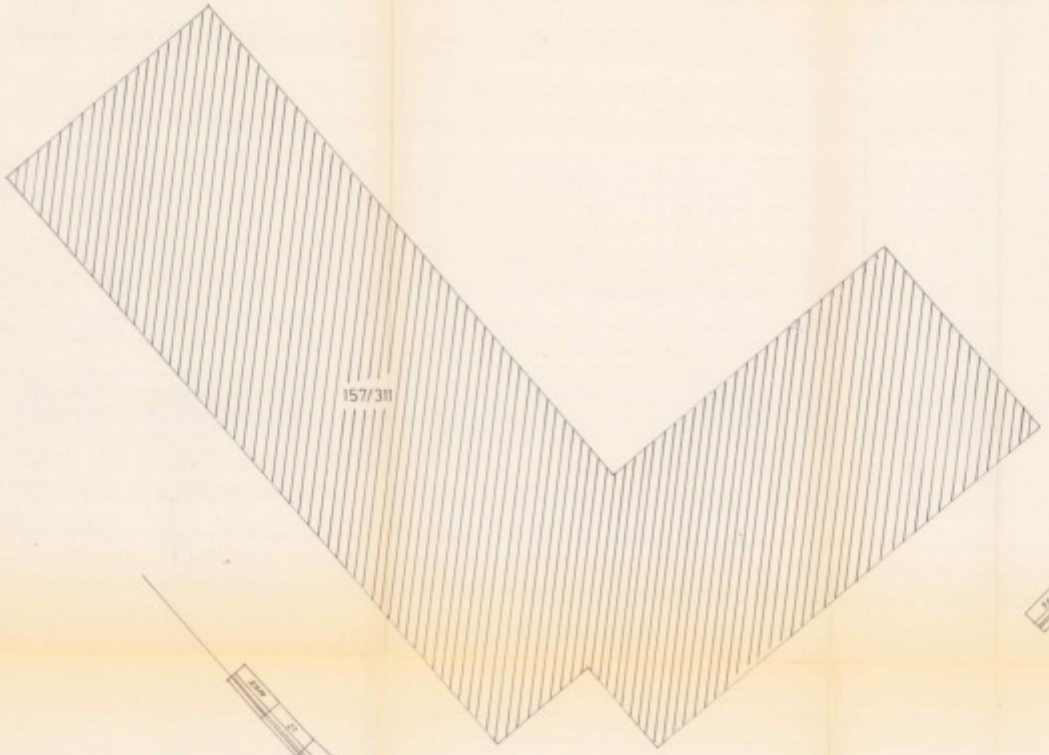
Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	157/311 Lambertseterveien 2	Journalnr.	80/291
Arbeidets og bygningens art	Støttemur	Innlevert	04.02.80
Byggherre	Oslo veivesen, Herslebsgt. 19, Oslo 5		
Anmelder	" " " " "		

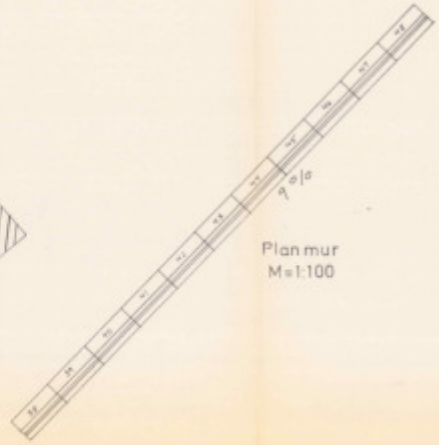
1		16		31		46		61		76		91						
2		17		32		47		62		77		92						
3		18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Jnr. _____

Sendes oppmålingsvesenet 21/2-80

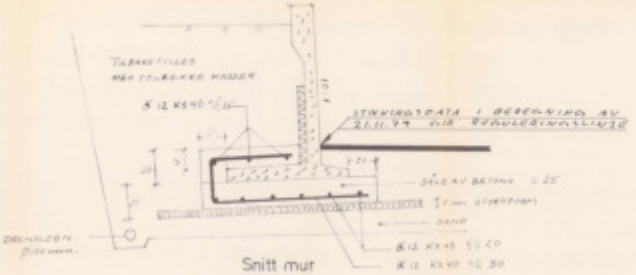


Plan mur
M=1:100

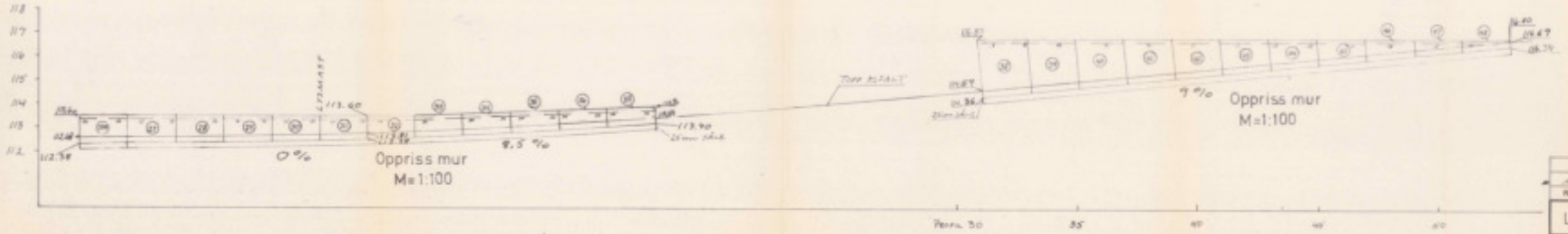


Plan mur
M=1:100

ELEMENT NR.	TOPP BESLAT TERRENG	BUNN MUR	UNDERKANT MUR	TOPPNIVÅ SKRENT MOT BL.	UNDERKANT BLOK	HØYDE MURER
29 A	112.80 - 112.70	113.54 - 113.44	112.38 - 112.38	112.68 - 112.68	112.73 - 112.13	1.22 - 1.22
27	112.60 - 112.70	113.64 - 113.60	112.38 - 112.38	112.68 - 112.68	112.13 - 112.13	1.22 - 1.32
28	112.70 - 112.70	113.80 - 113.80	112.38 - 112.38	112.68 - 112.70	112.13 - 112.13	1.22 - 1.22
29	112.50 - 112.50	113.66 - 113.60	112.38 - 112.38	112.98 - 112.98	112.13 - 112.13	1.22 - 1.22
30	112.50 - 112.50	113.66 - 113.60	112.38 - 112.38	112.92 - 112.95	112.13 - 112.13	1.22 - 1.22
31	112.57 - 112.57	113.80 - 113.80	112.38 - 112.38	112.35 - 112.81	112.13 - 112.13	1.22 - 1.22
32	112.60 - 112.60	113.60 - 113.58	112.38 - 112.66	112.87 - 112.90	112.13 - 112.38	1.22 - 1.08
33	112.70 - 112.70	113.66 - 113.58	112.65 - 112.92	112.90 - 113.09	112.38 - 112.98	1.08 - 0.96
34	112.80 - 112.80	113.68 - 113.73	112.92 - 112.99	113.09 - 113.38	112.98 - 112.69	0.96 - 0.84
35	112.60 - 112.65	113.93 - 113.99	112.89 - 113.06	113.18 - 113.33	112.69 - 112.91	0.84 - 0.73
36	112.65 - 112.85	113.99 - 113.79	113.06 - 113.25	113.33 - 113.50	112.91 - 112.98	0.73 - 0.61
37	112.85 - 113.10	113.81 - 113.96	113.25 - 113.98	113.50 - 113.38	112.98 - 113.15	0.61 - 0.50
38	114.45 - 114.45	115.80 - 115.80	114.36 - 114.59	114.69 - 114.93	114.11 - 114.29	2.44 - 2.26
39	114.45 - 114.45	115.80 - 115.79	114.59 - 114.72	114.93 - 115.09	114.29 - 114.97	2.26 - 2.08
40	114.45 - 114.45	115.80 - 115.80	114.72 - 114.90	115.09 - 115.29	114.93 - 114.65	2.08 - 1.90
41	114.45 - 114.45	115.80 - 115.80	114.90 - 115.08	115.29 - 115.49	114.65 - 114.85	1.90 - 1.72
42	114.45 - 114.45	115.80 - 115.80	115.08 - 115.26	115.49 - 115.68	114.85 - 115.01	1.72 - 1.54
43	114.45 - 114.45	115.80 - 115.80	115.26 - 115.44	115.68 - 115.89	115.01 - 115.19	1.54 - 1.36
44	114.45 - 114.45	115.80 - 115.80	115.44 - 115.62	115.89 - 116.09	115.19 - 115.38	1.36 - 1.18
45	114.45 - 114.45	115.80 - 115.80	115.62 - 115.80	116.09 - 116.33	115.38 - 115.55	1.18 - 1.00
46	114.45 - 114.45	115.80 - 115.80	115.80 - 115.98	116.22 - 116.38	115.55 - 115.95	1.00 - 0.82
47	114.45 - 114.45	115.80 - 115.80	115.98 - 116.16	116.38 - 116.54	115.95 - 115.91	0.82 - 0.64
48	114.45 - 114.45	115.80 - 115.80	116.16 - 116.34	116.54 - 116.69	115.91 - 116.09	0.64 - 0.46



Snitt mur
M=1:20



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.
A	ENDRING HØYDER	15/2-74	PT

Lambertseterveien	Saksnr.	78504
	Kartref.	J2
ELEMENTMUR VED LAMBERTSETERVN. NR. 2-4	M=	Godkj.
OSLO VEIVESEN	Prosjekt nr.	Dato: 5.2.74
		Tegn:
evt.:	ankj.:	sanksh.:

FERDIGATTEST - STØTTEMUR - 1983 (2)

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Støttemur

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Lambertseterveien 4	Gnr.157 bnr.286	80/292

Byggherre

Oslo veivesen
Herslebsgt.19

OSLO 5

Ansvarshavende

OF/BS

Dato
6.juni 1983.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold.

I henhold til bygningsvedtektenes § 97 er kontroll med statiske beregninger og arbeidets utførelse overlatt Oslo Veivesen.

For bygningssjefen

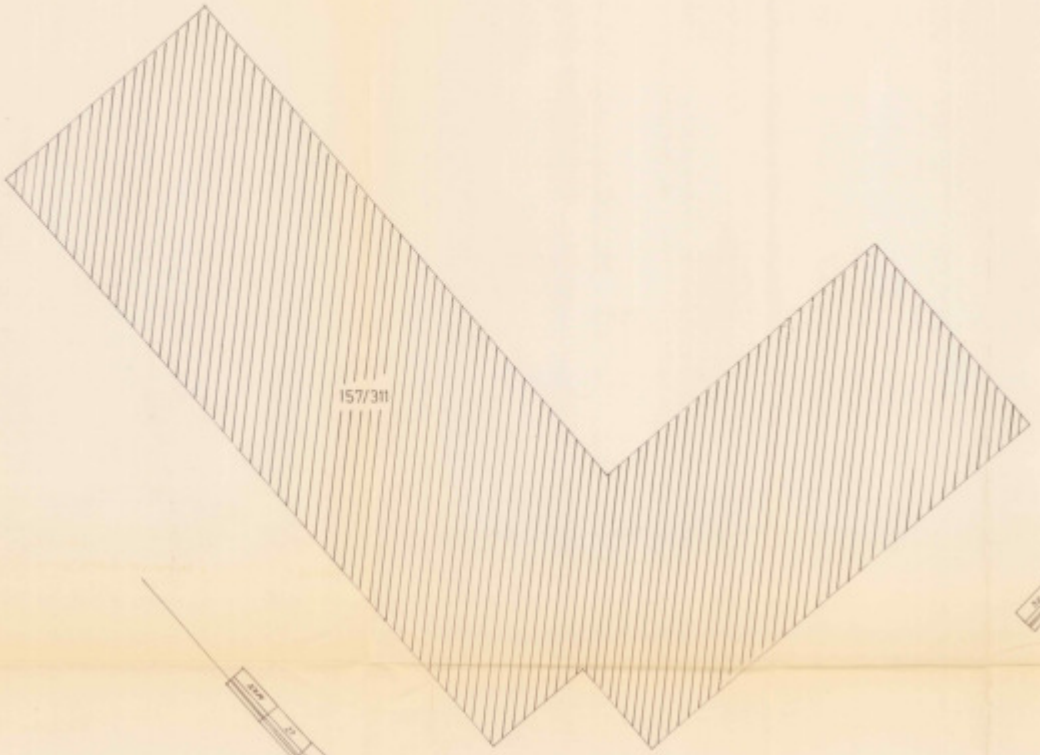
Bygningsinspektør
O.Fjellanger

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

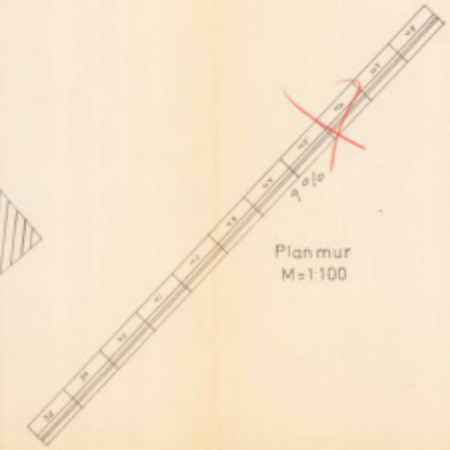
Skj. C-16. ANDVORD.

BYGGETEGNING - STØTTEMUR (2)

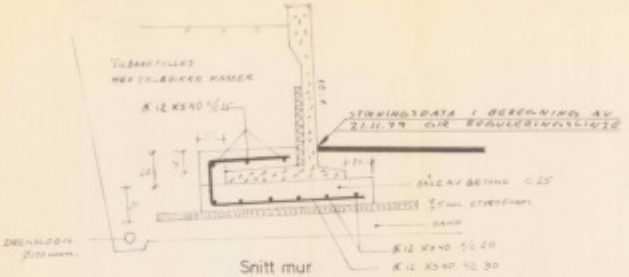
ELEMENT NR.	TOPP ØVERKANT (RASEKK)	BUNN RØR	INNVENDIG HØYDE	TVERRSNITT (GJENNOMSNITT)	UTVENDIG MÅL Ø	KVALITET (BETONG)
29 A	112.84 - 112.70	110.34 - 110.20	112.38-112.38	102.68 - 102.68	112.13-112.13	1.22 - 1.22
27	112.70 - 108.70	110.20 - 106.20	112.38-112.38	102.68 - 102.68	112.13-112.13	1.22 - 1.22
26	108.70 - 108.30	106.20 - 105.80	112.38-112.38	102.68 - 102.70	112.13-112.13	1.22 - 1.22
25	108.30 - 108.10	105.80 - 105.60	112.38-112.38	102.70 - 102.72	112.13-112.13	1.22 - 1.22
24	108.10 - 103.50	105.60 - 100.90	112.38-112.38	102.72 - 102.76	112.13-112.13	1.22 - 1.22
23	103.50 - 103.30	100.90 - 100.70	112.38-112.38	102.76 - 102.81	112.13-112.13	1.22 - 1.22
22	103.30 - 103.10	100.70 - 100.50	112.38-112.55	102.81 - 102.90	112.13-112.30	1.22 - 1.08
21	103.10 - 98.10	100.50 - 95.50	112.55-112.72	102.90 - 103.09	112.30-112.47	1.08 - 0.96
20	98.10 - 97.90	95.50 - 95.30	112.72-112.89	103.09 - 103.28	112.47-112.64	0.96 - 0.84
19	97.90 - 93.30	95.30 - 90.70	112.89-113.06	103.28 - 103.33	112.64-112.81	0.84 - 0.73
18	93.30 - 93.10	90.70 - 90.50	113.06-113.23	103.33 - 103.50	112.81-112.98	0.73 - 0.61
17	93.10 - 88.10	90.50 - 85.50	113.23-113.40	103.50 - 103.68	112.98-113.15	0.61 - 0.50
30	114.60 - 110.60	112.10 - 108.10	114.36-114.59	104.79 - 104.99	114.11 - 114.34	2.99 - 2.76
31	110.60 - 106.60	108.10 - 104.10	114.59 - 114.82	104.99 - 105.19	114.34 - 114.57	2.76 - 2.53
32	106.60 - 102.60	104.10 - 100.10	114.82-115.05	105.19 - 105.39	114.57 - 114.80	2.53 - 2.30
33	102.60 - 98.60	100.10 - 96.10	115.05-115.28	105.39 - 105.59	114.80 - 115.03	2.30 - 2.07
34	98.60 - 94.60	96.10 - 92.10	115.28-115.51	105.59 - 105.79	115.03 - 115.26	2.07 - 1.84
35	94.60 - 90.60	92.10 - 88.10	115.51-115.74	105.79 - 105.99	115.26 - 115.49	1.84 - 1.61
36	90.60 - 86.60	88.10 - 84.10	115.74-115.97	105.99 - 106.19	115.49 - 115.72	1.61 - 1.38
37	86.60 - 82.60	84.10 - 80.10	115.97-116.20	106.19 - 106.39	115.72 - 115.95	1.38 - 1.15
38	82.60 - 78.60	80.10 - 76.10	116.20-116.43	106.39 - 106.59	115.95 - 116.18	1.15 - 0.92
39	78.60 - 74.60	76.10 - 72.10	116.43-116.66	106.59 - 106.79	116.18 - 116.41	0.92 - 0.69
40	74.60 - 70.60	72.10 - 68.10	116.66-116.89	106.79 - 106.99	116.41 - 116.64	0.69 - 0.46



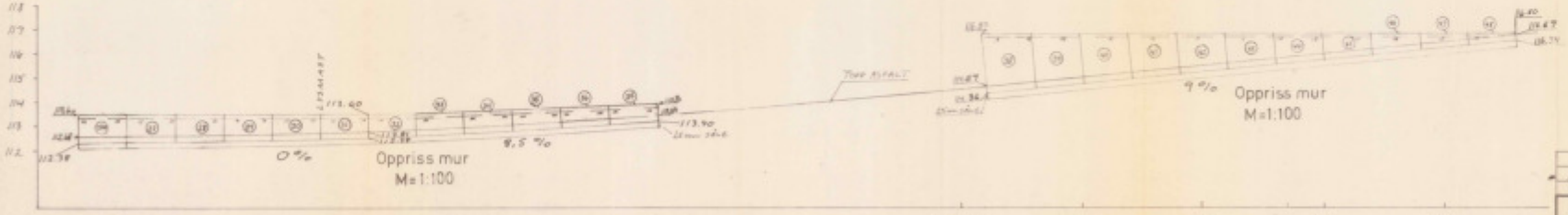
Plan mur
M=1:100



Plan mur
M=1:100



Snitt mur
M=1:20



Oppriss mur
M=1:100

Oppriss mur
M=1:100

Rev	Endringer	Dato	Sign.
A	ENDRINGER HØYDER	13/12-99	

Lambertseterveien	Tegn.nr.: 78504
ELEMENTMUR VED LAMBERTSETERVN. NR. 2-4	Kartnr.: J2
OSLO VEIVESEN	Format: A1

FERDIGATTEST - INNREDNING AV LEIL. PÅ RÅLOFT - 2008

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

MMW Sivilarkitekter mnal AS
Schweigaardsgate 34d
0191 OSLO

Dato: 19 DES. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304478-53 Saksbeh: Kai Reaver | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	LAMBERTSETERVEIEN 2A	Eiendom:	157/311/0/0
Tiltakshaver:	Sigurd I. Solem	Adresse:	Guldbergs vei 35, 0375 OSLO
Søker:	MMW Sivilarkitekter mnal AS	Adresse:	Schweigaardsgate 34d, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - Lambertseterveien 2A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

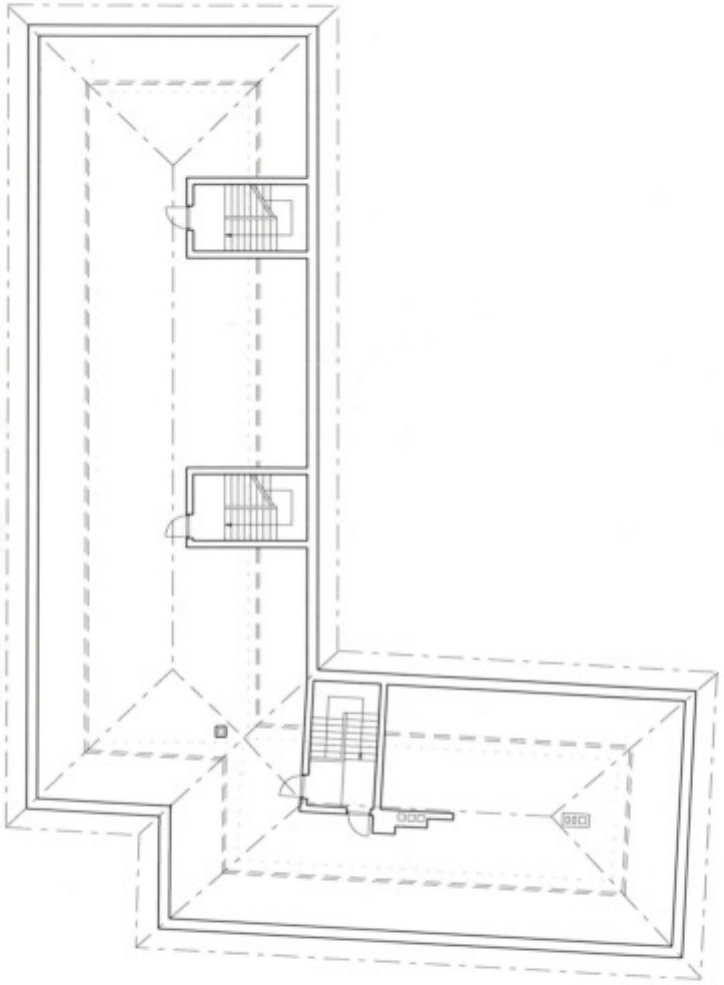
Lisbeth Nordli
for enhetsleder

Kai Reaver
saksbehandler

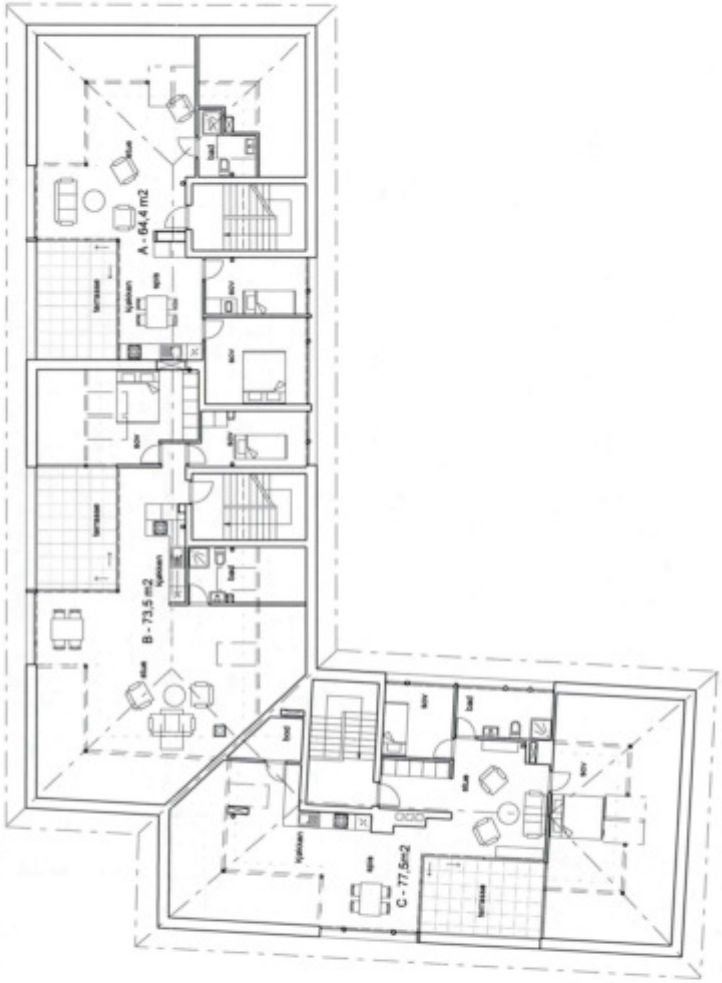
Kopi til: Sigurd I. Solem, Guldbergs vei 35, 0375 OSLO

BYGGETEGNINGER - INNREDNING AV LEIL. PÅ RÅLOFT

E-2



Eksisterende plan loft



Ny plan loft

Eks. og ny plan loft	F.GRAD -	TEGN.NR. A_00_0300	REV. INDEX B

DATO	TEGN.	KONTR.	ENDRET	REV.
12.09.2005	se	mw	erstattet arker mot nord og øst m/takvinduer, endringsmelding	B
26.04.2005	se	mw	endringsmelding	A
10.04.2003	se	mw	opprettet tegning	-

th TILTAKSHAVER
Sigurd I. Solem
Russialøkkvn. 14b, 0251 Oslo
t 23 11 34 00
f 23 11 34 01

rie

ark ARKITEKT
mmw sivilarkitekter mnal as
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t 22 17 34 40
f 22 17 34 41

riv

rib

rie

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

022083 lambertseterveien 2

MÅLESTOKK A3: 1:200	Eksisterende og ny plan loft	F.GRAD -

DATO	TEGN.	KONTR.	PROSJ.NR.	TEGN.NR.	REV. INDEX
10.04.03	se	mmw	022084	A_00_0300	B

© denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961. overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i mmw's prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw sivilarkitekter mnal as

FERDIGATTEST - OPPFØRING AV NYE BALKONGER - 2015

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201404150-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 08.05.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	LAMBERTSETERVEIEN 2	Eiendom:	157/311
Tiltakshaver:	Sameiet Kastellet Panorama	Adresse:	Lambertseterveien 2, 1160 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1450 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - LAMBERTSETERVEIEN 2

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 27.04.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.05.2015 av:

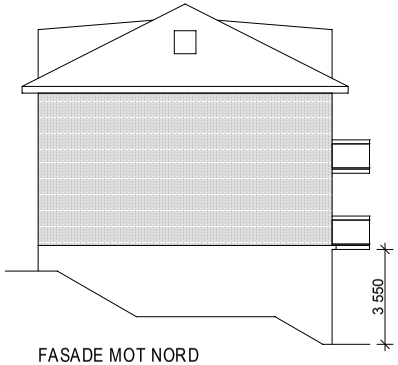
Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Kastellet Panorama, Lambertseterveien 2, 1160 OSLO, astri.irene.fotland@gmail.com

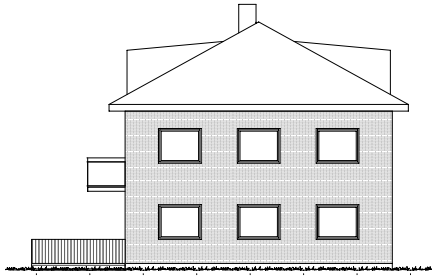
BYGGETEGNMING - OPPFØRING AV NYE BALKONGER



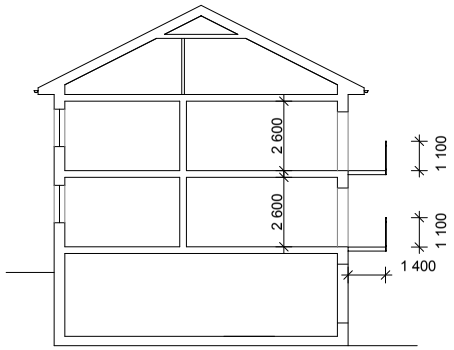
PLAN 2. OG 3. ETASJE



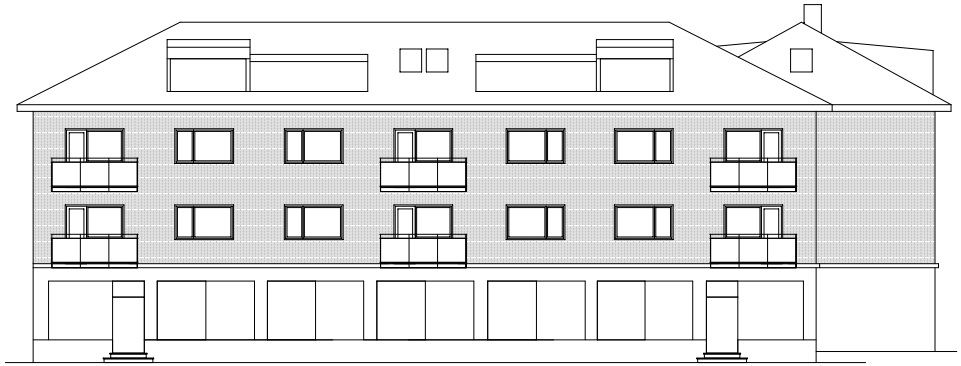
FASADE MOT NORD



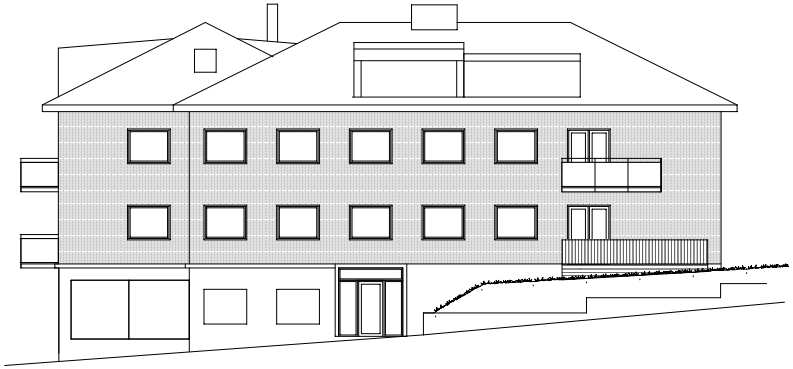
FASADE ØST



SNITT



FASADE MOT EKEBERGVEIEN



FASADE MOT LAMBERTSETERVEIEN

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1450 Nes0ddtangen

telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	05.03.2014	SØKNAD	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **UTSKIFTING AV BALKONGER - LAMBERTSETERVEIEN 2**

TEGNING: NY SITUASJON

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
157/311	**SAMEIET KASTELLET PANORAMA**	**2014-04 LAM**	**05.03.2014**	**1:200** (A3)	**A21**	**0**

FESTEKONTRAKT

4. SEP. 1939

Dagm. nr. 1200/39 AVSKRIFT. AKER

73

Festekontrakt.

Sterk. kr. Kr. 300.—

Kassa, den 7/9 39

1. Undertegnede A/S Nordstrandshøiden bortleier herved for et tidsrum av 99 år, regnet fra idag, til medundertegnede

A/S Kastellgården

vår eiendom Nordsæter, gnr.157, b.nr.311 i Nordstrand Sogn, hjørnetomten Ekebergveien - Lambertsæterveien ifølge kartforretning av 17. mars d.å. stor 2303 m.²

2. I festeavgift ved nærværende kontrakts underskrift betales kr.300.- trehundrede kroner.

3. I årlig leie av denne grunn betaler A/S Kastellgården eller senere festere til oss, eller senere eiere av Nordsæter (gnr.157, bnr. 1) 60 øre pr. m.² (eller del av m.² eller ialt for ovennevnte grunn kr.1381.80.

Denne grunnleie betales forskudsvis med en halvdel hvert års første mars og første september.

For riktig betaling av leien, har grunneieren 1st prioritets pant i festeretten samt i alle på grunnen opførendes bygninger - hvad enten disse tilhører leieren eller andre - samt i tilfelle av brann, deres assurancesum (Dog skal eieren vike prioritet for lån hos offentlige eller halvoffentlige fonds og legater samt sparebanken inntil et beløp av 50 % av offentlig branntakst).

Erlegger ikke leieren skyldig leie senest 14 dager efterat leien er innkrevet gjennem rekommandert brev eller gjennem annet bevislig skriftlig varsel, skal grunneieren ha rett til straks å tiltre den bortfestede grunn og gjennem fremleie av grunn og bygninger kunne søke dekning for skyldig grunnleie. Når to ubetalte leieterminer er påløpet, kan grunneieren efter å ha gitt 1.- en måneds

Rett kopi bekreftes. Gebyr betalt 14/5 0

skriftlig varsel til festeren anse festet for brudt, om han så ønsker, og uten lovmål og dom samt uten hinder av løsningsrett sette pantet til auksjon, idet retten til utsettelse efter tvangsfullbyrdelseslovens § 111 frafalles. Dog har i dette tilfelle eier efter panteregistret av den på grunnen stående bebyggelse og panthaverne i samme, likeledes efter panteregistrets utvisende, krav på underretning om festets forbrytelse i rekommandert brev, såfremt adressen er opgitt i panteregistret. Bygningseier eller panthaver har derefter rett til å fortsette leieforholdet efter kontrakten mot senest 1 - en måned fra sådan underretning er sendt, å erklære å ville inntre i festet og samtidig erlegge nye festepenge samt den skyldige grunnleie med påløpne omkostninger og 6 % rente fra forfall.

4. Såfremt festeren overdrar sin festerett - hvad enten på den hele grunn eller med grunneierens tillatelse på noen del av grunnen -, inntrer den nye fester i den eldres rettigheter og plikter å forhold til grunneieren. Bortsett fra festets overgang ved arv eller skifte er grunneieren berettiget til av hver ny fester å forlange festepenge med kr.300.-

5. Ved leietidens kontraktsmessige utløp har grunneieren valget mellem enten å innløse den på grunnen stående bebyggelse efter takst eller å fornye festekontrakten på 99 år mot en årlig avgift av 5 % av grunnens verdi på den tid efter takst. Ønsker ikke festeren å fornye festet, plikter han straks og uten utgift for grunneieren å fjerne den på tomten stående bebyggelse.

6. Festeren betaler i festetiden alle på grunnen hvilende skatter eller grunnbyrder - således også en eventuell verdistigningsskatt - samt bærer alle byrder og utgifter som har sitt utspring i tomtens bebyggelse - såsom til vei, vann- og kloakkanlegg (herunder refusjon til Kommunen for oparbeidelse av Lambertseterveien Kr.620.-) eller som følger av den på tomten drevne virksomhet.

7. Festeren har hel gjerdeplikt overfor utleierens gjenværende eiendom og mot vei samt halv gjerdeplikt overfor annen tilstøtende nabotomt som er bortfestet.

8. Tomten kan bebygges således som av Akers reguleringsvesen bestemt med en forretningsbygning i to etasjer og loft samt butikker i kjelleretasjen. Videre nødvendig uthusbygning med garasje.

På tomten må ikke drives virksomhet som kan forstyrre nabo ved støi, larm eller lukt.

Festeren skal ha adgang til å anlegge bensinstasjon på tomten - hvis han erholder myndighetenes tillatelse dertil.

9. Byggetegninger og husenes beliggenhet må godkjennes av utleieren.

10. Bebyggelse må være påbegynt innen 1 år og den mot Ekebergveien planlagte bygning ferdig innen 2 år, mens fløien mot Lambertseterveien kan opføres senere.

Leieren er forpliktet til å holde bygninger som opføres, forsikret i Norges Brandkasse eller annen av utleieren godkjent brannforsikringsinnretning.

11. Leieren skal betale alle av nærværende festekontrakt følgende utgifter, såsom stempel, skylddelings- og tinglesningsutgifter

samt 1 provisjon til advokatene Holm og Rolfe Kr. 300.00.

Nordstrand, den 28. august 1939.

A/S Nordstrandshøiden

P. A. Holm (sign.)

A/S Kastellgaarden

A.V. Heiberg (sign.)

SERVITUTTER

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0190 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3437836/23632482
Bestilling: C3 2024-04-04 (6) 113

Dato
04.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
651362	200	4.9.2009	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	157	311	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Henvises til Sak nr 200903194

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 384 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	157	311		3

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
~~979619545~~	Sameiet Kostelet Panorama		
98957133			

Doknr: 651362 Tinglyst: 04.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	N	117		11	B	56	BG	21				31			
2	N	220		12	B	58	BG	22				32			
3	B	141	BG	13	B	57	BG	23				33			
4	B	84	B	14	B	77	BG	24				34			
5	B	56	BG	15	B	90	BG	25				35			
6	B	58	BG	16	B	77	BG	26				36			
7	B	57	BG	17	B	64	BG	27				37			
8	B	77	BG	18				28				38			
9	B	118	B	19				29				39			
10	B	84	B	20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 491 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Rettet opp etter avtale med Hilde Resvoll 25/8-09 Gerd Engen

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Del av fellesareal (~~kjeller~~ 1. etg) legges som tilleggsdel til seksjon 3. Sum nevner øker. Det skal beregnes dokumentavgift av hjemmelsum kr 140.000,-

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Hilde Resvoll

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [5]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [6]
Se pkt 8			

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo, 18/6-09	Guro Kvarven	GURO KVARVEN
Oslo, 18/6.09	Gitte Haneborg	GITTE HANEBORG
Oslo 18/6-09	Lill Ingrid Meltvedt	LILL INGRID MELTVEDT

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

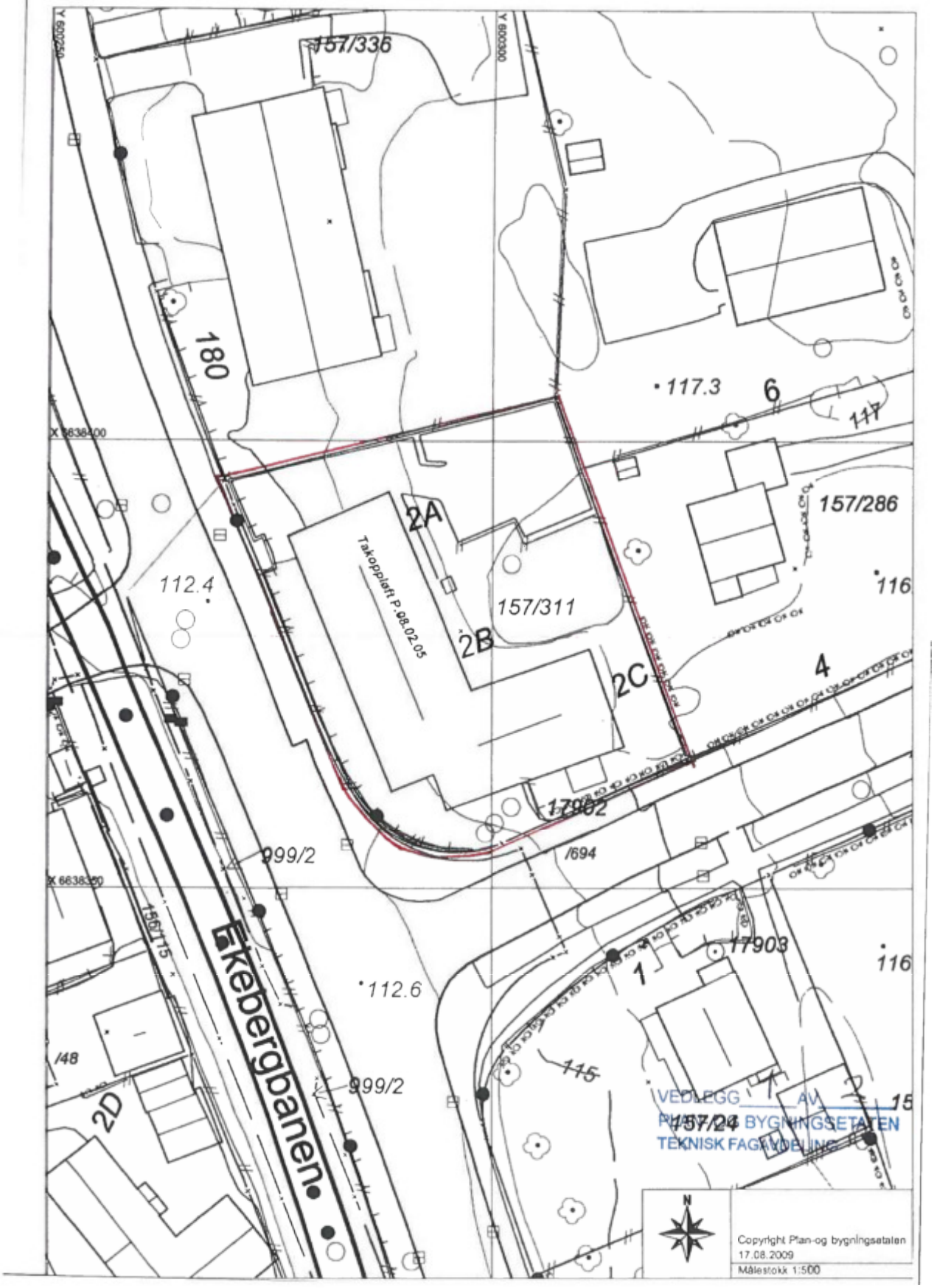
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
157	311		1-17	**i Oslo kommune**

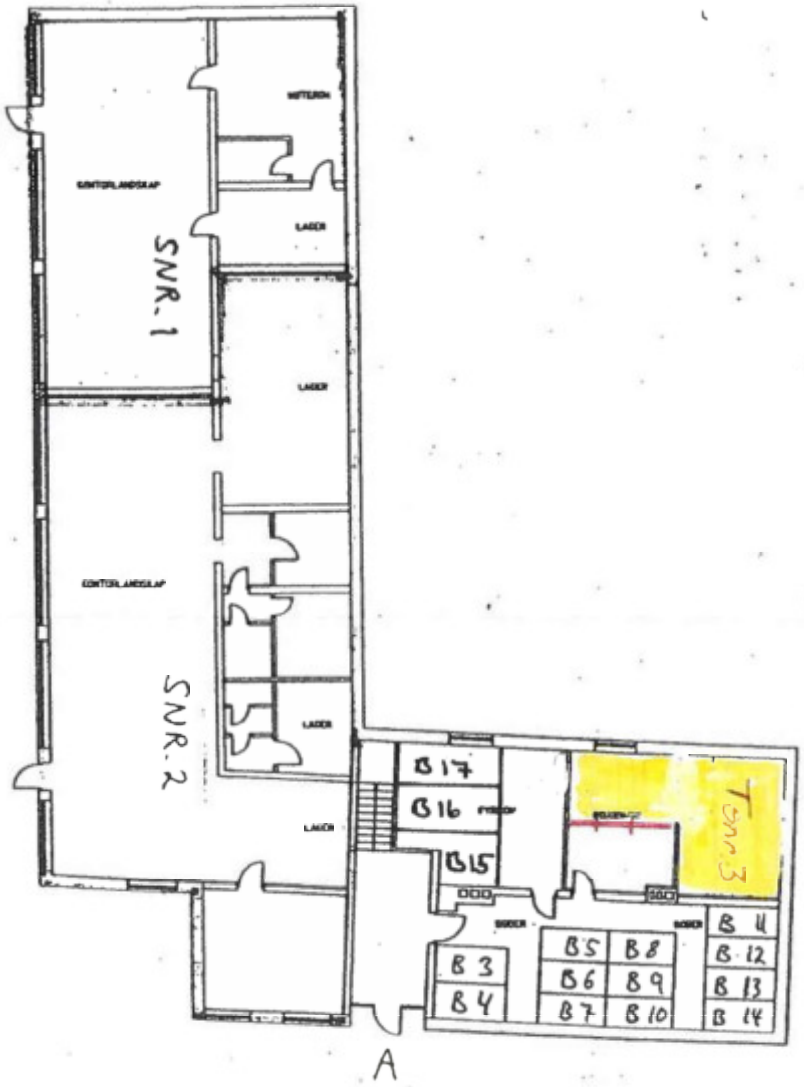
Dato	Underskrift	Stempel
4/9-2009	Brit Danielsen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


157/336
180
117.3
6
117
157/286
116
112.4
157/311
2A
2B
2C
4
TakopplatR P.98.02.05
17902
/694
999/2
Ekebergbanen
112.6
17903
1
115
/48
2D
157/24
15
VEDLEGG AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Copyright Plan-og bygningsetaten
17.08.2009
Målestokk 1:500

1. etg.



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0190 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3437857/23632753
Bestilling: C3 2024-04-04 (6) 114

Dato
04.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17817	105	12.3.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	157	311	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

Quick

Plan- og bygningsetaten

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR. 17817
12 MAR 2004
OSLO SKIFTEFEST OG BYSKR[illegible]

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	157	311		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
934 661 613	Nordstrandhøiden AS, hjemmel til grunn	1/1
976 539 907	Sinsen Eiendom AS, hjemmel til festerett	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	117		13	B	57	B	25				37				49			
2	N	220		14	B	77	B	26				38				50			
3	B	118	B	15				27				39				51			
4	B	84	B	16				28				40				52			
5	B	56	B	17				29				41				53			
6	B	58	B	18				30				42				54			
7	B	57	B	19				31				43				55			
8	B	77	B	20				32											
9	B	118	B	21				33											
10	B	84	B	22				34											
11	B	56	B	23				35											
12	B	58	B	24				36											

Sum teller: 1237 = nevner: 1237

Doknr: 17817 Tinglyst: 12.03.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuell på hvilken måte tellesarealene endres.

Overdragelse av seksjoner krever grunneiers samtykke. ~~Og festeavgiften er betalt.~~

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Rettet etter avtale med Søraas (Quick Eiendomsmegling AS). AAM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 26.9.03	for Nordstrandhøiden AS Bente Nolen a/s Nordstrandshøiden for Sinsen Eiendom AS Lambertseterveien 2 AS Sigurd I. Solem Sigurd I. Solem	

MOTTATT
01 OKT. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

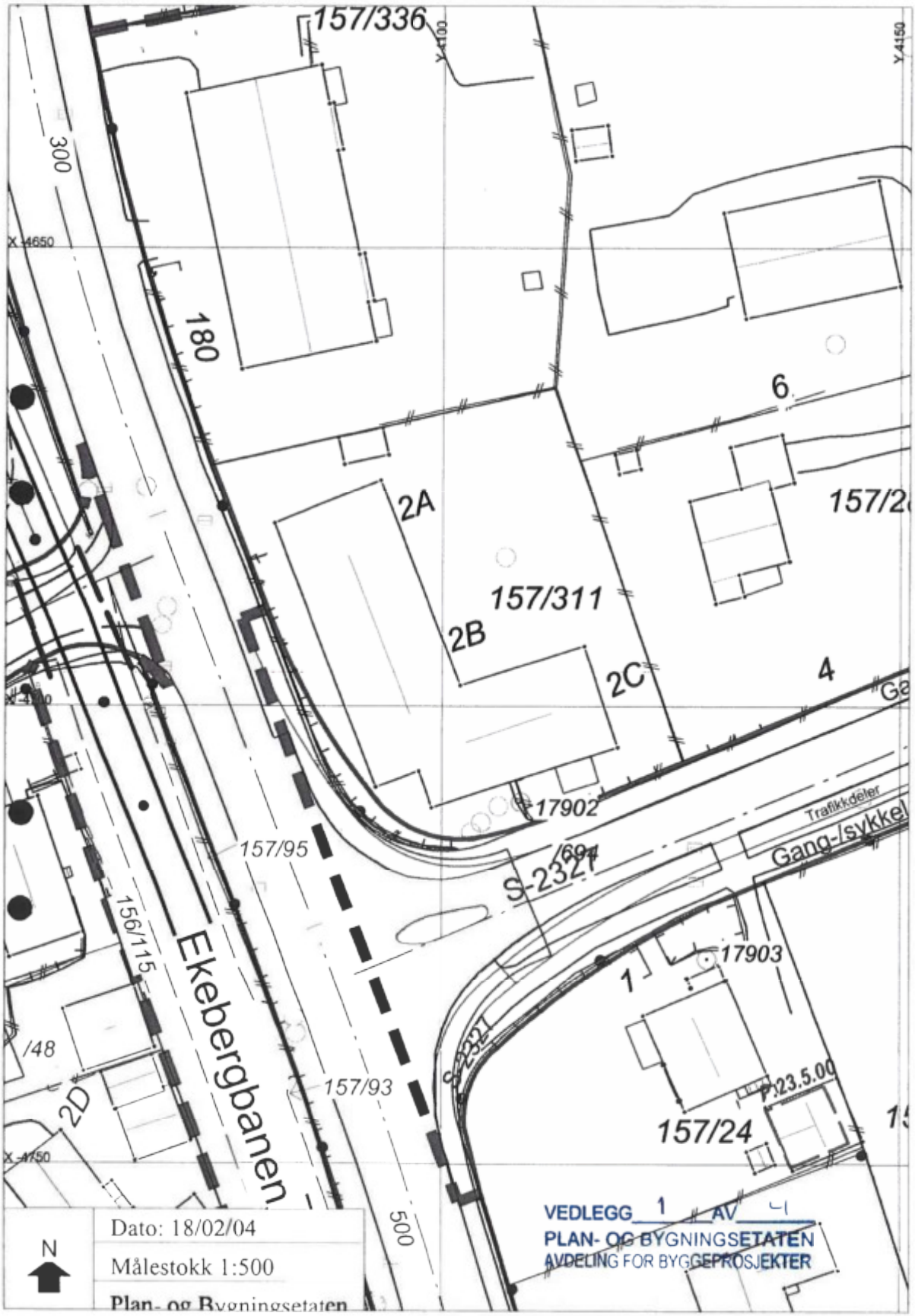
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
157	311		1-14	i Oslo	kommune

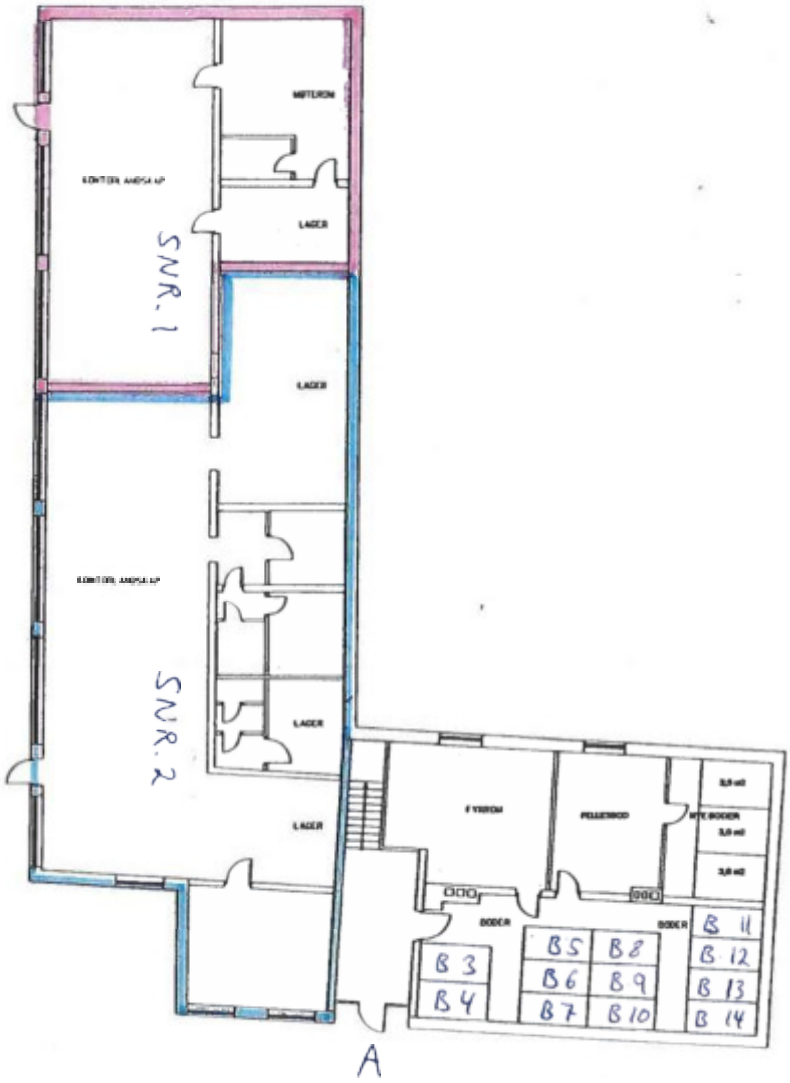
Dato	Stempel og underskrift
24/2-04	Plan- og bygningsetaten

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

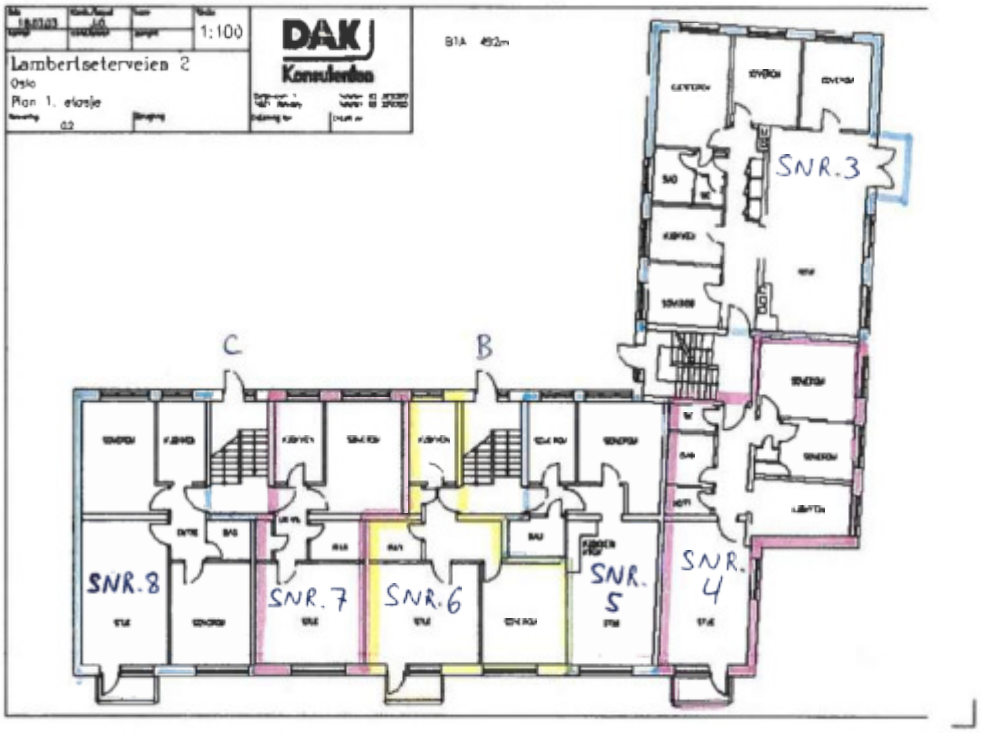

157/336
Y 4100
Y 4150
300
X 4650
180
6
2A
157/311
2B
2C
4
157/2
17902
Trafikkdeler
Gang-/sykkel
157/95
694
S-2327
156/115
Ekebergbanen
17903
1
/48
2D
157/93
S-2322
123.5.00
157/24
X 4150
500
N
Dato: 18/02/04
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

1. etg.



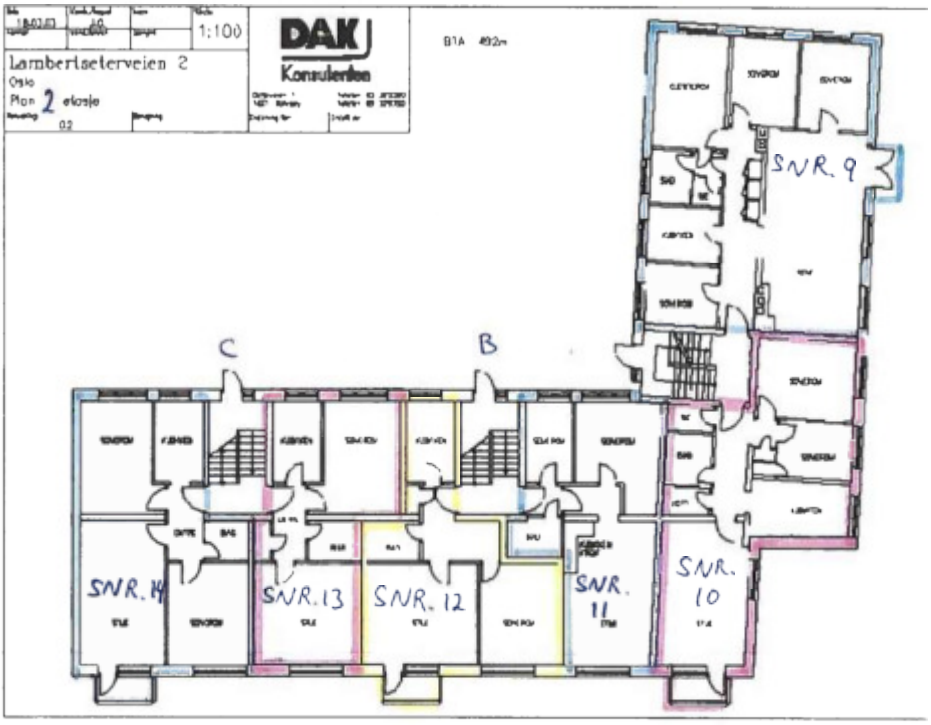
VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

2. etg.



VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

3. etg.



VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0190 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3437856/23632748
Bestilling: C3 2024-04-04 (6) 116

Dato
04.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
291658	200	28.3.2007	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	157	311	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i elerseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	157	311		~~15,18 og17~~

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
934 661 613	Nordstrandhøiden as, hjemmel til grunn		1/1
	Kastellet panorama, hjemmel til festerett (seksjon 1-14)		

TINGLYST
DAGBOKNR. 291658
27 MARS 2007
STATENS KARTVERK

Doknr 291658 Tinglyst 28.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	N	117		11	B	56	B/G	21				31			
2	N	220		12	B	58	B/G	22				32			
3	B	118	B/G	13	B	57	B/G	23				33			
4	B	84	B	14	B	77	B/G	24				34			
5	B	56	B/G	15	B	90	B/G	25				35			
6	B	58	B/G	16	B	77	B/G	26				36			
7	B	57	B/G	17	B	64	B/G	27				37			
8	B	77	B/G	18				28				38			
9	B	118	B	19				29				39			
10	B	84	B	20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1468 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Konseksjoner etter avtale med Torstein Norstad, Quick eiend.-megling. Daniela 24/3-07

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

3 nye seksjoner til boligformål, snr 15,16 og 17, opprettes av tidligere fellesareal på loft. Deler av tidligere fellesareal i kjeller tillegges snr 15,16 og 17 som tilleggsareal.
~~Eierbrøker endres~~. Nevner økes.
Overdragelse av seksjoner krever grunneiers samtykke.

Seksjon 3, 5-8 og 11-17 får parkeringsplass på bakkeplan (grunn) som tilleggsdel. Arealet utgår fra fellesareal

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

TORSTEIN NORSTAD
Statsaut. eiend.megler

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten - Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [6]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [6]
06.10.06		SIGURD I. SOLEM Sinsen eiendom as v/Lambertseterveien 2 AS	
10/10-06		Hilde Resvoll Leif.G. Jørgensen Resvoll	
10/10-06		Malin og Kerstin	Engerdahl
10/10-06		Albatross eiendom as ERIK HUSFORD	
10/10-06		Eagle eiendom as ERIK HUSFORD	
9/10-06		Carl H. Adolfsen	
	THOMAS GRIGORIOU Melina Grigoriou	Thomas og Melina	Grigoriou

10/10-06 RUNE NIELSEN

10/10/06	Simon Kvarven Guro Kvarven	Simon og Guro Kvarven

934 661 613 4/11-06 Nordstrandshøiden as BEATE HOLM

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

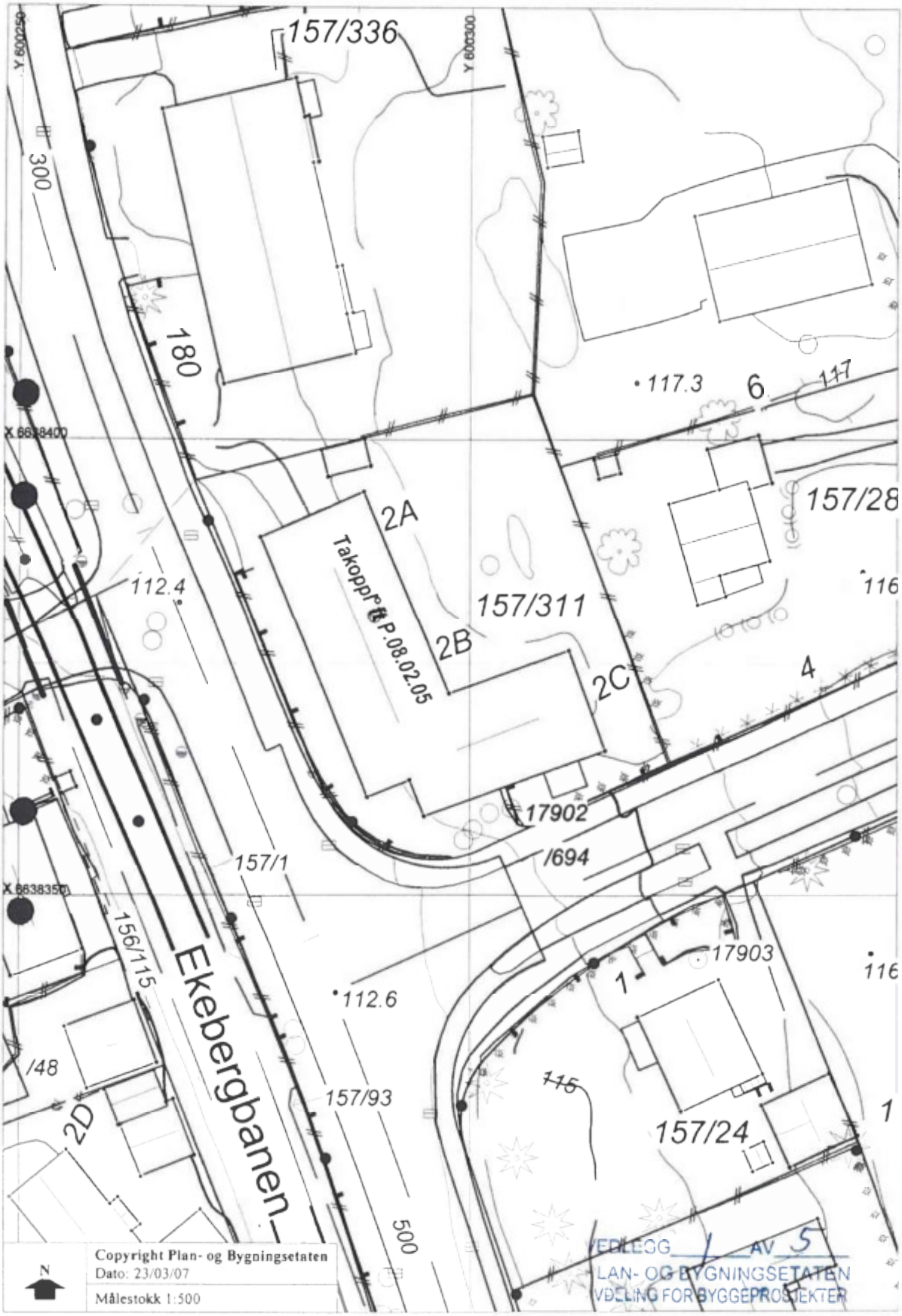
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

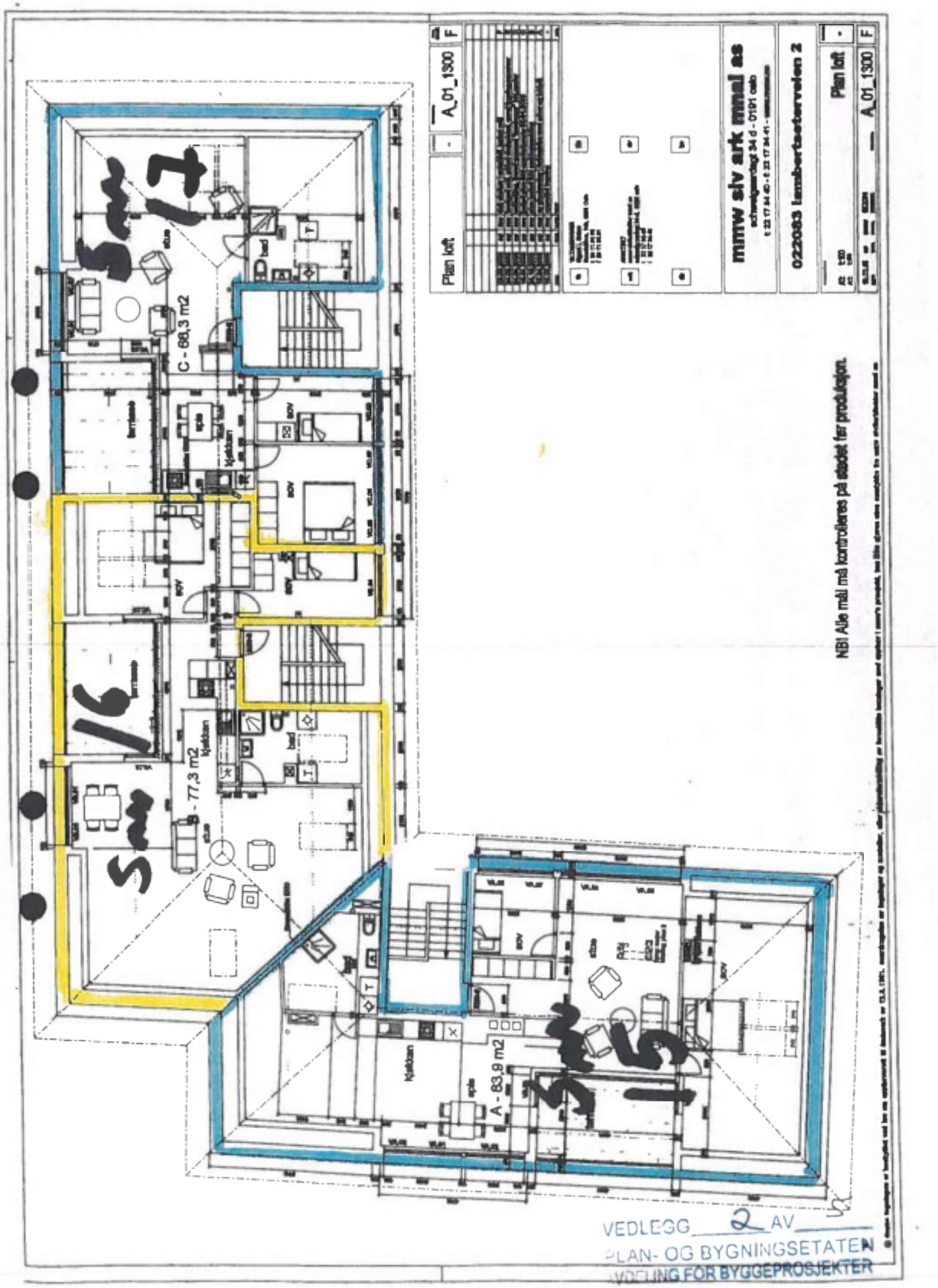
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
157	311		1-17	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
23/3-07	Hans Hermansen	Plan- og bygningsetaten

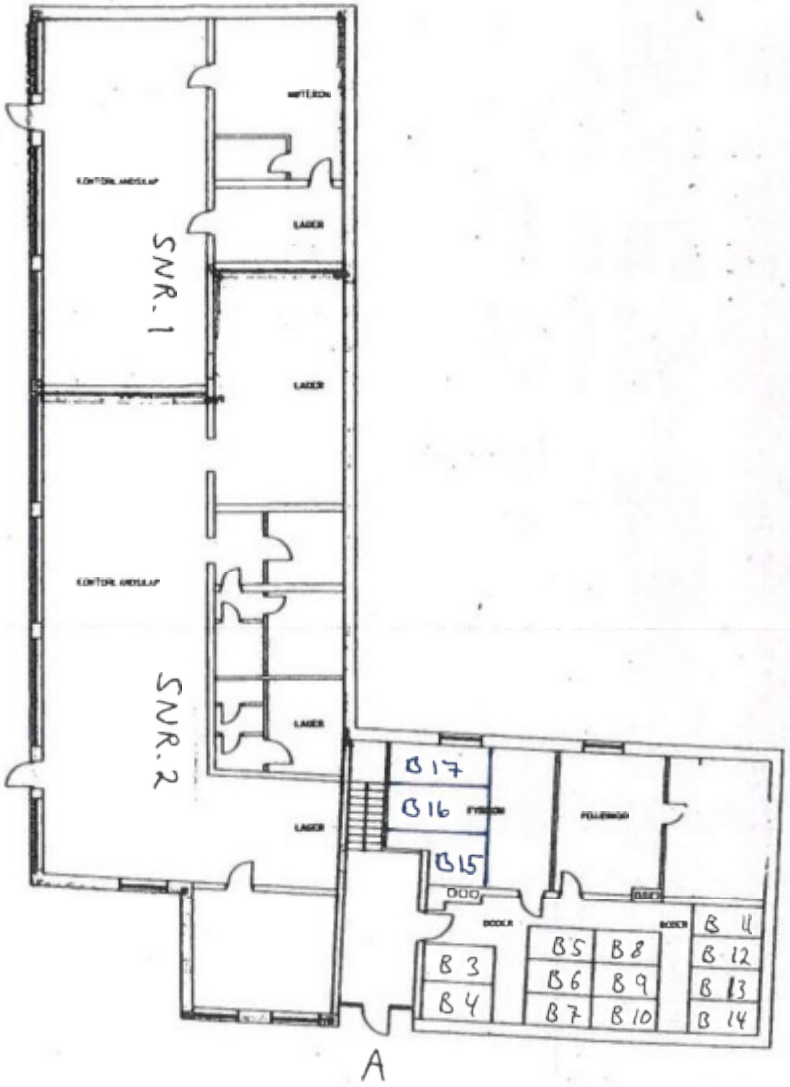
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

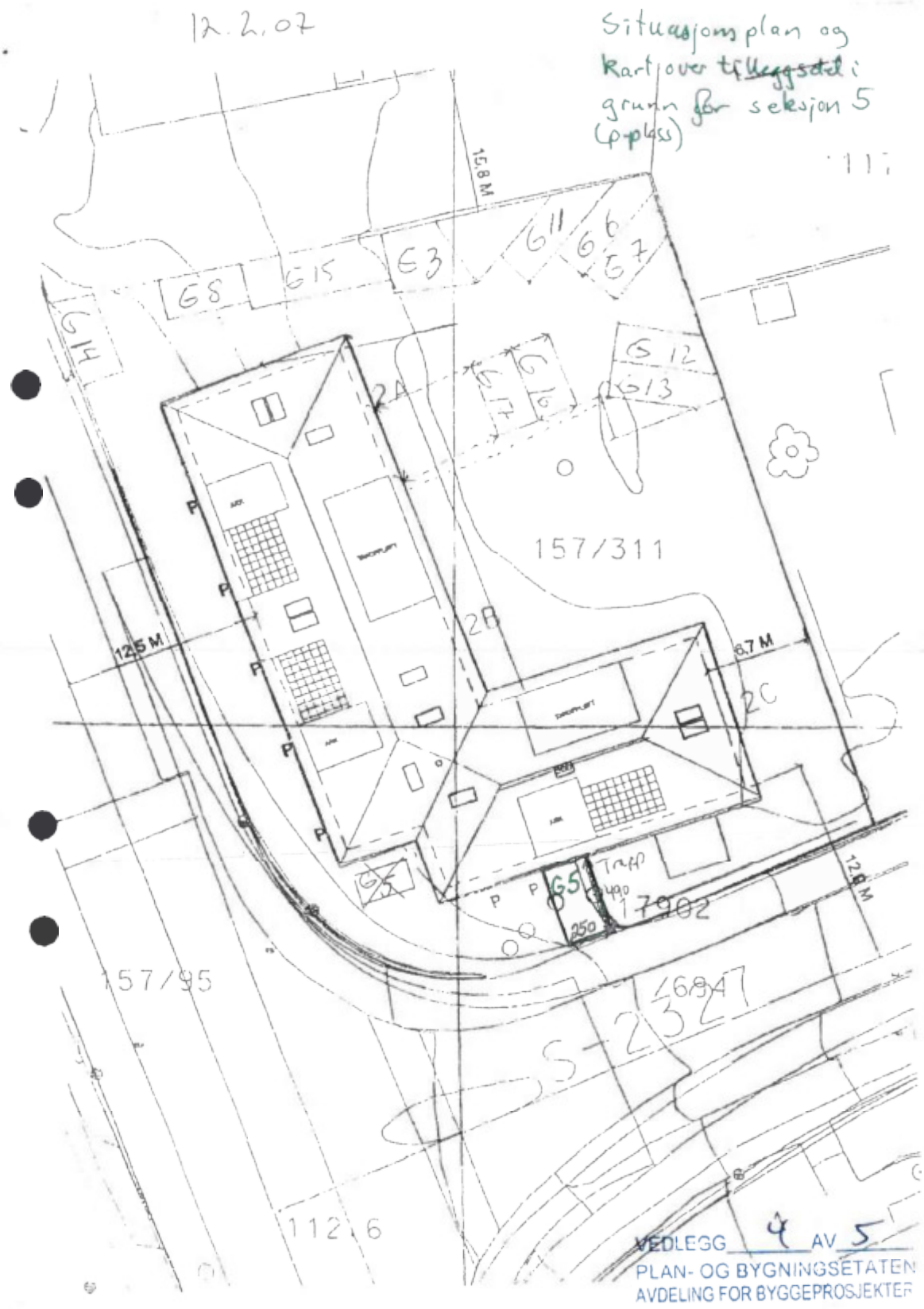

157/336
Y 600300
Y 600250
300
180
X 6638400
117.3
6
117
157/28
2A
Takoppf. P.08.02.05
157/311
2B
2C
4
112.4
116
17902
/694
157/1
X 6638350
156/115
Ekebergbanen
112.6
17903
116
1
/48
2D
157/93
115
157/24
F
1
500
N
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 23/03/07
Målestokk 1:500
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

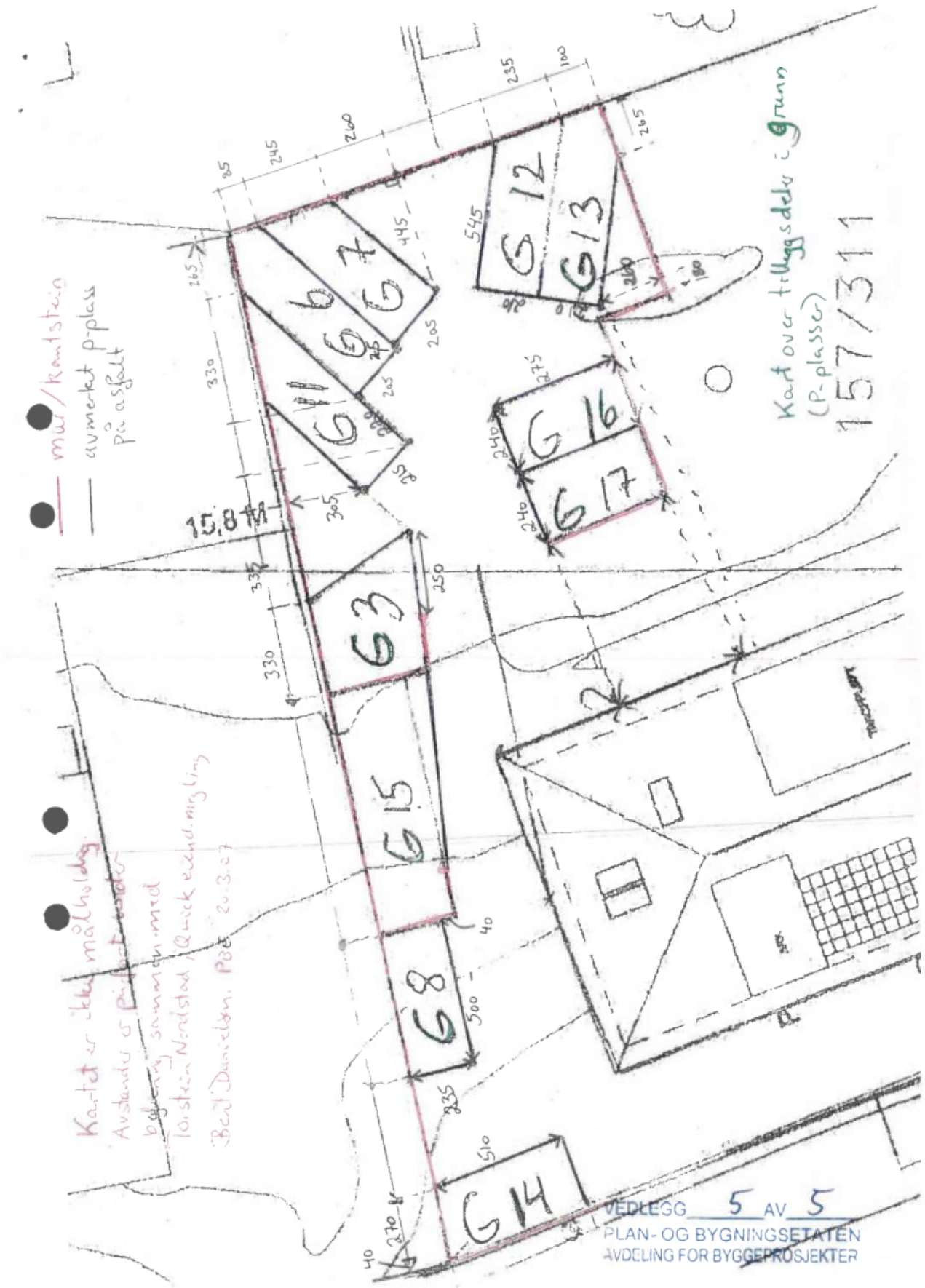

Sm 17
C - 88,3 m2
Sm 16
B - 77,3 m2
Sm 15
A - 83,8 m2
Plan loft
A_01_1300
mmw siv ark mnal as
022083 lassbertasterveien 2
NB! Alle mål må kontrolleres på stedet før produksjon.
VEDLEGG 2 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

1. etg.



VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


12.2.02
Situasjonsplan og
Kart over tilleggsdel i
grunn for seksjon 5
(p-plass)
15.8 M
G8
G15
G3
G11
G6
G7
G14
G12
G13
G16
G17
157/311
12.5 M
8.7 M
2A
2B
2C
G5
Trafo
17902
250
12.8 M
157/95
112/6
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


mur/kantstein
asfaltert p-plass
på asfalt
Kart over tilleggsdeler i grunn
(P-plasser)
157/311
G 12
G 13
G 7
G 6
G 5
G 4
G 16
G 17
G 3
G 15
G 8
G 14
15,8 m
Kartet er ikke målbundet
Avstander er påført etter
digitalisering sammen med
Torsten Nordstad / Quick eiendomsmegling
Bent Danielsen, Pbe 20.3.07
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jenny Alise Fredriksen
LAMBERTSETERVEIEN 2C

Dato: 02.04.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86487778
7717043

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.157 BNR. 311

Vi viser til bestilling av 20240402 for LAMBERTSETERVEIEN 2C.

GNR. 157 BNR. 311

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.04.1939.

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

1697 m²

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

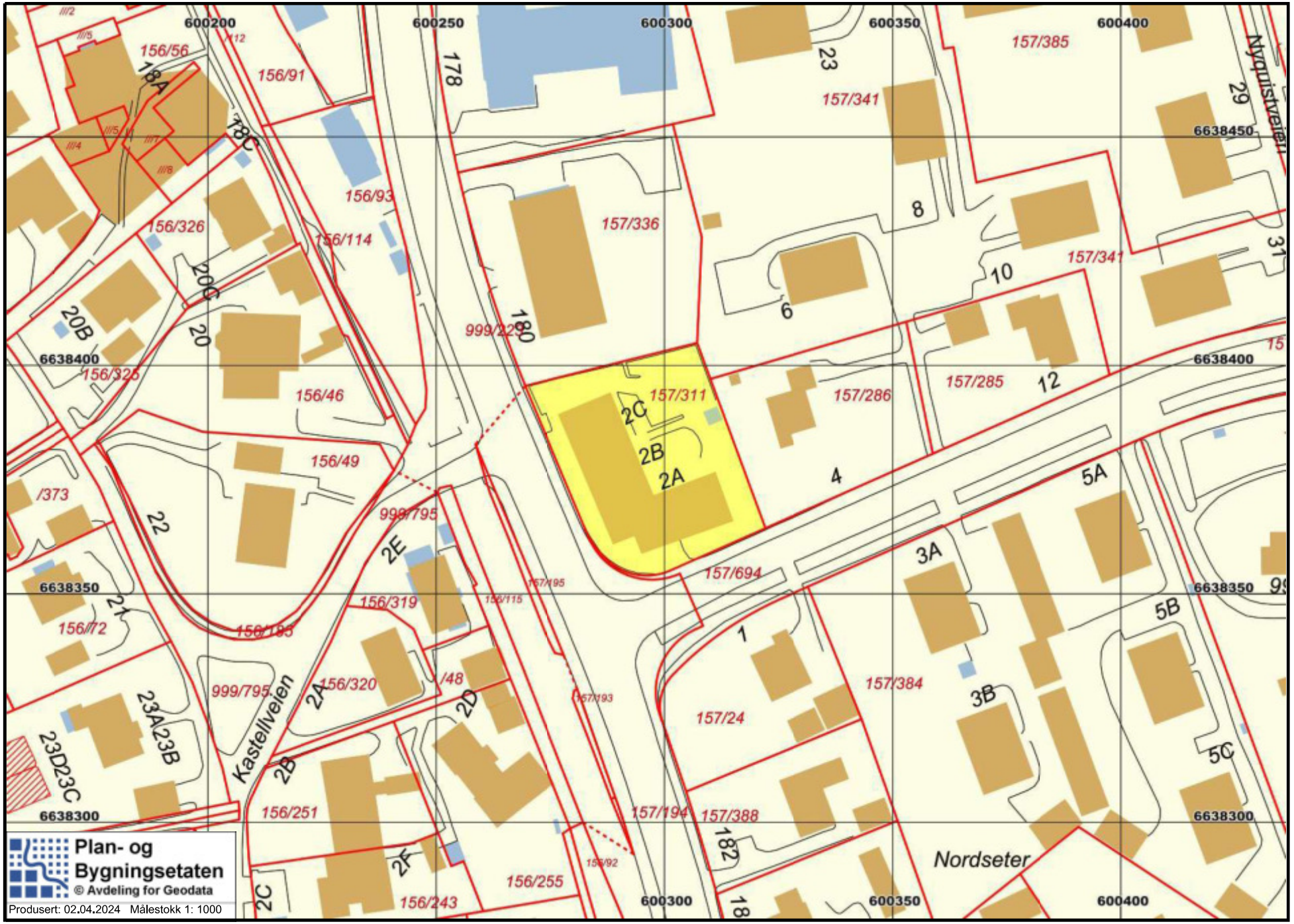
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

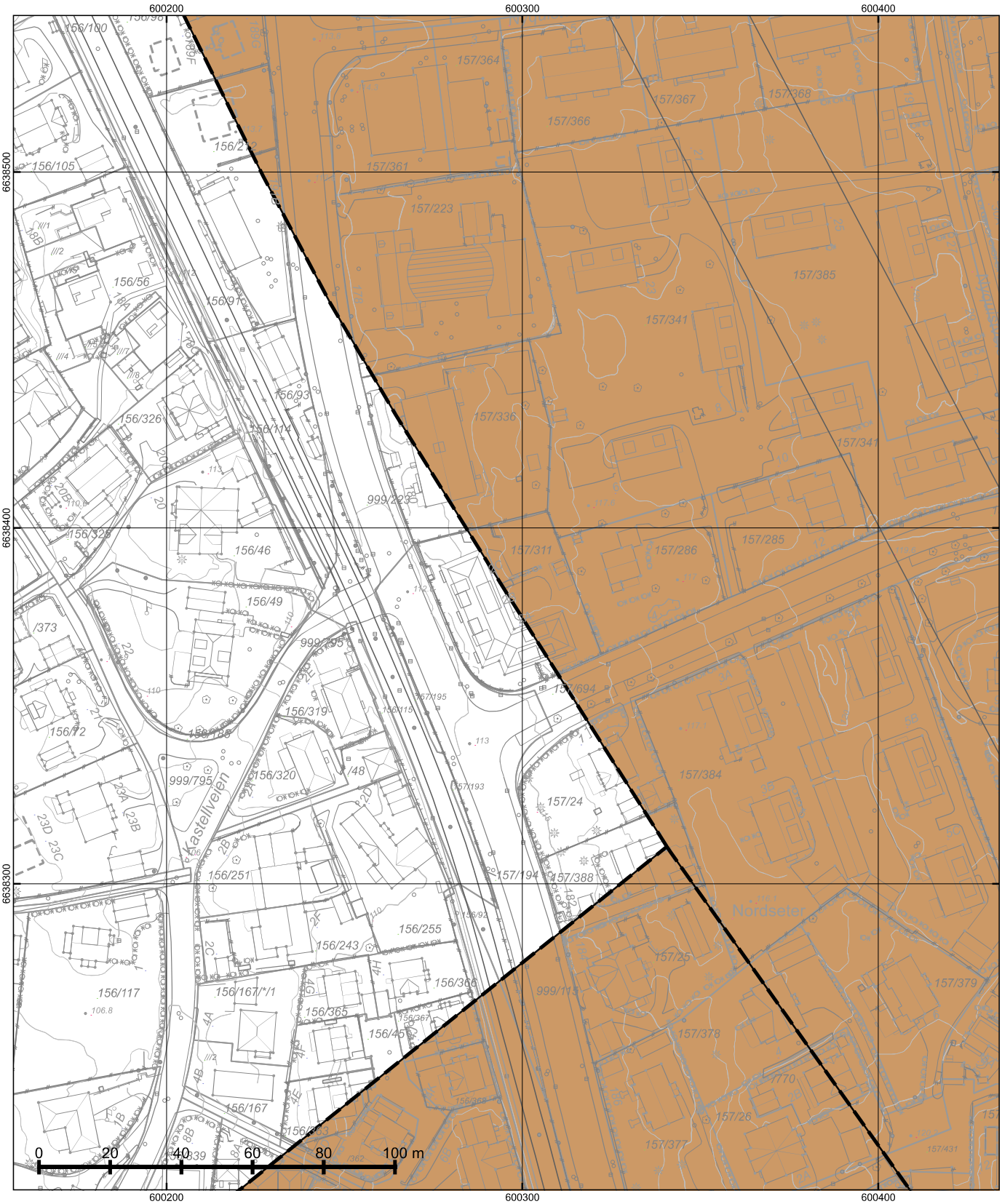
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


600200
600250
600300
600350
600400
6638450
6638400
6638350
6638300
156/56
18A
18C
156/91
178
156/93
156/326
156/114
20C
20
20B
156/325
156/46
156/49
/373
22
21
156/72
156/193
999/795
2E
156/319
2A
156/320
/48
2D
2B
23A23B
23D23C
Kastellveien
156/251
2F
2C
156/255
156/243
157/385
157/341
23
29
Nyquistveien
8
157/336
999/229
180
6
10
157/341
31
12
157/285
157/286
157/311
2C
2B
2A
4
157/694
157/195
156/115
157/193
1
157/24
157/384
3A
3B
5A
5B
5C
157/194
157/388
182
157/92
Nordseter
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.04.2024 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

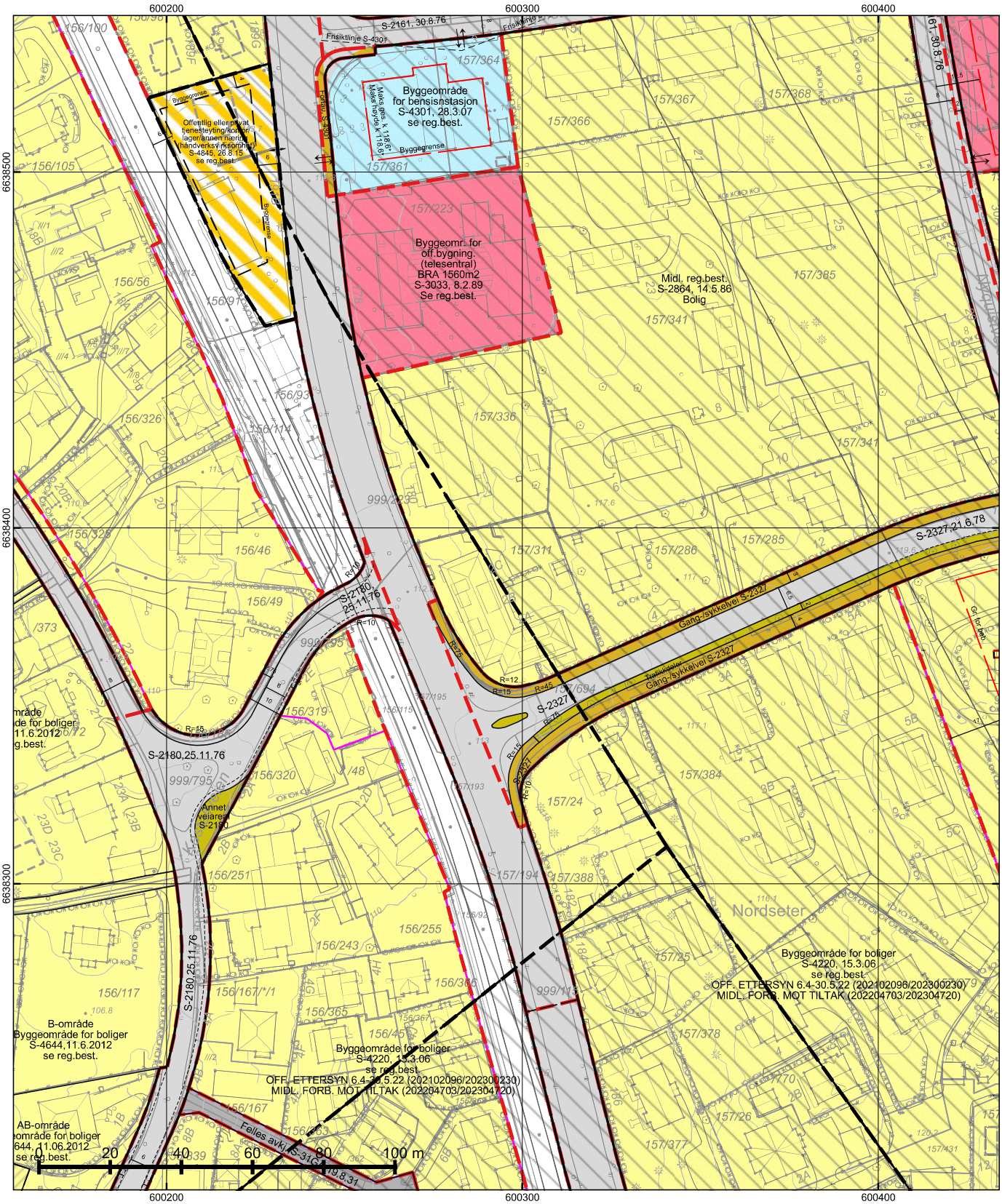
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 128575/ 86487778
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3005827
Adresse: LAMBERTSETERVEIEN 2C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/311

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

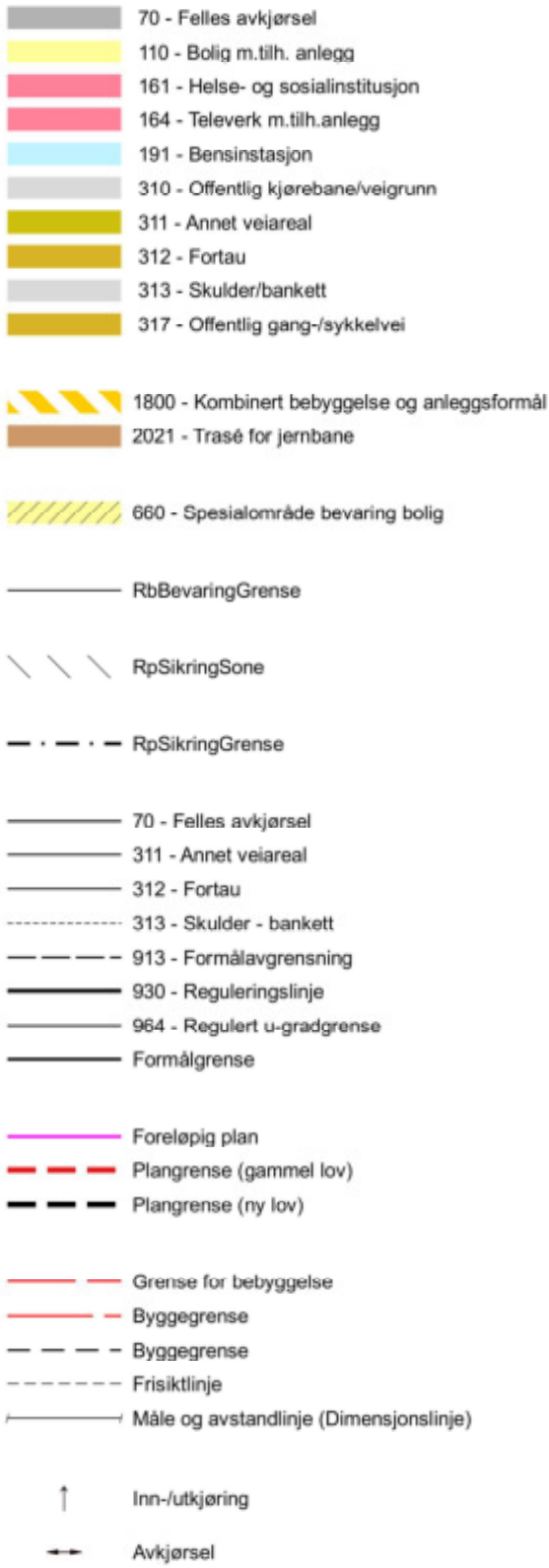
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

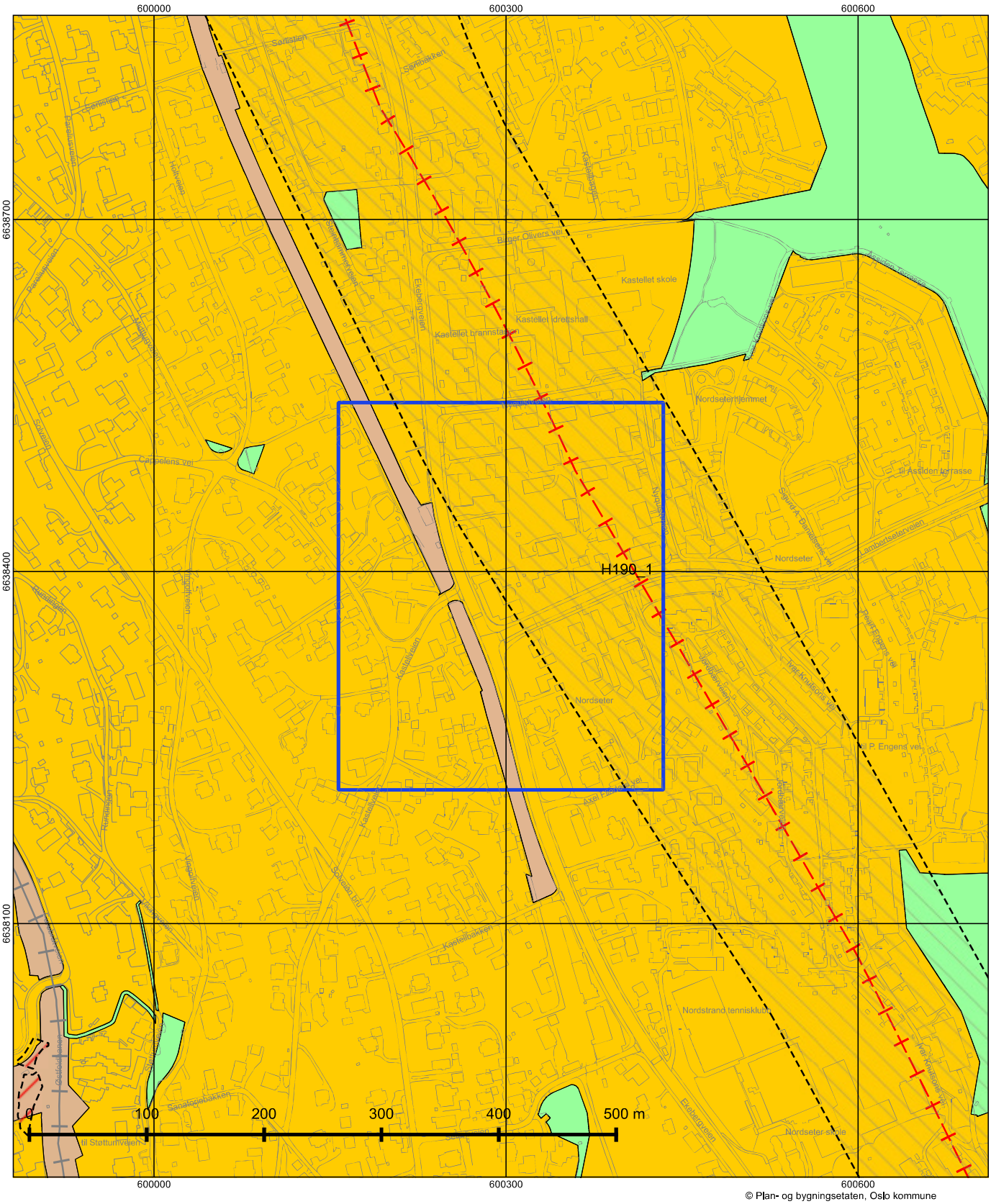
PlottID/Best.nr: 128575/ 86487778
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3005827
Adresse: LAMBERTSETERVEIEN 2C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/311

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 128575/86487778
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-2864

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

S-2327

Oslo

S-2327

Endret reguleringsplan for Lambertseterveien mellom Ekebergveien og Oberst Rodes vei. (Vei 1640)

S-2327 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.06.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801385
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V140778, V061204

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


S-214GA

S-214GA

Regulering av Ekebergveien mellom Sandstuveien og Ljabruveien i Aker.

S-214GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.03.1940
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194000565
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 62258

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4735

Oslo

S-4735

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for nytt dobbeltspor Oslo - Ski (Follobanen).

Vedtaksdato: 28.08.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201006489
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201006489

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FOLLOBANEN – OSLOS DEL AV NYTT DOBBELTSPOR OSLO – SKI

§ 1 *Avgrensning*
Detaljreguleringen gjelder på to vertikalnivå: under grunnen og på grunnen. Planområdet er presentert på 18 kartblad (ni under grunnen og ni på grunnen). Det regulerte området er vist på 16 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012 og revidert 03.06.2013 samt 2 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012, revidert 03.06.2013 og 27.06.2013.

§ 2 *Formål*
Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel) KA2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane JT 1 - 5
- Jernbane kombinert med Vei JT1/VT og JT4/VT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane/Energianlegg JT4/BE og JT5/BE

Nivå 2 (på grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Bebyggelse og anlegg B
- Institusjon, museum BO

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane J
- Annen banegrunn- tekniske anlegg (beredskapsplasser) JA 1-3
- Annen banegrunn - tekniske anlegg (ventilasjonstårn og annet) JA 4-5
- Kjørevei V
- Gang- og sykkelvei Vgs
- Annen veigrunn – teknisk anlegg (ventilasjonstårn) VA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane /energianlegg (transformatorstasjon, omformerstasjon) JA6/BE

Grønnstruktur (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3):
- Park P 1-3
- Vegetasjonsskjerm GV

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6):
- Frisiktsoner H140_1
- Historisk siktakse H140_ 2
- Restriksjonssone over tunnel H190 1-8
- Faresone (høyspenningsanlegg) H370
- Bevaring kulturmiljø H570
- Hensynssone båndleggingssone (etter lov om kulturminner) H730

Bestemmelsesområder (plan – og bygningsloven § 12-7):
- Midlertidig rigg - og anleggsområder R/A 1-16 og 18-25

§ 3 *Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser*
3.1 Støyreduserende tiltak i driftsfase
Luftoverført støy
Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2012 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) pkt. 3.2 skal legges til grunn for driftsfasen. Støynivåene innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift / NS8175. For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs bane får et utendørs støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442 pkt. 32 – Tabell 3, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdier for utendørs støynivå fravikes. Alternativt skal bebyggelse med støyømfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Eiere av bolig der de økonomiske

og praktiske konsekvensene med å innfri grenseverdiene i T-1442 er åpenbart urimelig, tilbys innløsning av eiendommen.

Eiendommer som skal vurderes for lokale støytiltak er:

Gnr./Bnr.	Adresse
233/201	St. Halvards plass 1
233/202	St. Halvards plass 2
234/47	Oslogate 1 A-C
233/299	Oslogate 2 B-C
234/16	Oslogate 7
233/275	Munkegata 1
234/27	Schweigaardsgate 51

Detaljert utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den enkelte grunneier. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Tiltak mot støy, herunder støyskjerming langs bane som er markert på plankartet, skal ferdigstilles før ny bane tas i bruk.

Krav til jernbanetiltaket:
Strukturstøy
Strukturstøy fra jernbane i tunnel og kulvert må ikke overskride L5AF = 32 dB i bygningsrom med støyfølsom bruk. L5AF er det A-veide nivå, målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms, som overskrides av 5 % av hendelsene, det vil si et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser. Kun trafikk på mest støyende spor skal komme i betraktning og minimum 30 % av passeringene som brukes til å beregne L5AF skal være godstog.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien til V_w,95 = 0,3-0,6 mm/s. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Nivået for vibrasjoner skal tilfredsstille NS 8176 tab B1 klasse C, eventuelt klasse D der kostnytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

Krav til ny bebyggelse:
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav i NS 8175 til innendørs nivåer for støy fra jernbane, og anbefalte grenseverdier for vibrasjoner i tabell B.1- Klasse C i NS 8176.

3.2 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning
For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

3.3 Miljøprogram for prosjektering – Miljøoppfølgingsplan for gjennomføring
Prinsipper og systematikk beskrevet i Miljøprogram for prosjektering (UOS-00-A-36081), skal legges til grunn for detaljprosjektering og gjennomføring. Jernbaneverket skal utarbeide en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive tiltak for å forebygge og begrense miljøulemper i anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og forelegges PBE. Miljøoppfølgingsplanen skal foreligge ved søknad om tiltak. Tiltak beskrevet i Miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.4 Kulturminner
Området avmerket på plankartet som er båndlagt etter lov om kulturminner er kulturlag og ruiner fra middelalderen som er automatisk fredete kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene, er ulovlig uten tillatelse fra kulturminne myndigheten. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal på forhånd og i god tid sendes kulturminnemyndigheten slik at omfanget av og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver jamfør kulturminnelovens § 10.

3.5 Overvann, drensvann, spillvann
Alle bekkeløp og bekkegjennomføringer herunder omlegging av tunnel for Alna, skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørintensitet. Overvann fra jernbaneanlegg herunder beredskapsplasser,

skal i den grad det er mulig behandles lokalt. Drensvann og spillvann fra det ferdige anlegget skal føres til resipient eller offentlige ledninger og skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Prinsipper for utforming av bygninger og anlegg

3.6.1 Detaljavklaring i plan

Tiltaket slik det fremgår av Teknisk plan UOS-10-A-13905 revisjon 04B, datert 22.05.2013 anses som detaljavklart for så vidt gjelder følgende deler:

- Betongtunnel for inngående og utgående Follobane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for inngående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for utgående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-*1,2*)
- Utforming av overgang mellom betongtunnel og bergtunnel ved Ekebergskråningen
- Tunnelløp i berg for inngående og utgående Follobane med alle mellomliggende og parallelle rømningstunneler og tekniske rom fra (km 1,63-11,88)
- Tunnelløp i berg for inngående Østfoldbane med tilliggende tekniske rom, og rømningstunneler fra påhugg (km 1,63-2,92) unntatt eventuell permanent portal
- Redningsstasjon i berg ved Åsland til kommunegrense mot Oppegård (km 11,6-11,88) inklusive adkomsttunneler i berg
- Tverrslag fra Sjursøytunnelen til tunneler for inngående spor til Østfoldbanen og inngående spor for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra eksisterende tunnel til Hafslund transformatorstasjon ved Bekkelaget til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra påhugg ved Furubråtveien til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Nordre tverrslag fra påhugg ved Åsland til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Søndre tverrslag fra påhugg ved Åsland til kommunegrense mot Ski unntatt eventuell permanent portal
- Tunnelløp for omlegging av Alnaelva i berg ved kryssing med Ekebergtunnelene, Follobanen og inngående Østfoldbane inklusive alle anleggstunneler
- Støttemurer og trau i betong som ligger under terreng for å ivareta spor-arrondering inne på sporområdet på Oslo S og som ikke er synlige utenfor Oslo S

3.6.2 Generelt om materialbruk og utforming

Detaljert utforming av konstruksjoner etc., som ikke er tilstrekkelig belyst i reguleringsplan, avklares i forbindelse med byggesaksbehandling, eller eventuelt ved konsesjonsbehandling med hjemmel i annet regelverk for tiltak som ikke omfattes av plan- og bygningsloven. Innenfor området for Bjørvikaplanen skal designhåndbok for Bjørvika legges til grunn så langt den passer. Synlige konstruksjoner skal kles med natursteinsmateriale.

3.6.3 Tunnelportal ved Bispegata og tunnelportal for Østfoldbanens utgående spor

Tunnelportalene skal utformes med et enkelt og rasjonelt formuttrykk som gjør at det blir en del av det helhetlige jernbaneanlegget. Det skal benyttes et rektangulært tverrsnitt i tunnelportalene. Det rektangulære tverrsnittet skal lett la seg tilpasse til tilstøtende støttemurer. Ved utforming av tunnelportalene skal prinsippet i 3.6.2 siste punktum legges til grunn. Utforming av støy/sikkerhetsskjerm over tunnelportalene skal godkjennes av Riksantikvaren og Oslo kommune.

3.6.4 Støttemur/kulvert ved Lokomotivverkstedet

Endelig utforming fastsettes i landskapsplanen, jamfør § 7.2. Eventuelt rekkverk utformes med et lett og åpent/transparent uttrykk.

3.7 Byggegrense langs jernbane

Byggegrense til jernbane er angitt på plankartet der byggegrenser er mindre enn angitt i Jernbaneloven. For midlertidige anlegg for gjennomføring av jernbaneanlegget gjelder formålsgrense for midlertidige anleggsområder som byggegrense. Eksisterende og lovlig oppsatt bebyggelse i byggeforbudssone, med unntak av bygg som i planen forutsettes revet, tillates. Gjenoppbygging etter eventuell brann eller naturskade samt tilbygg, krever dispensasjon fra byggeforbudet.

§ 4 *Bestemmelser for ulike nivåer/felt*

4.1 Generelt for alle nivåer

Tunnelenes sikringssone skal ligge innenfor angitt formål for jernbane. Øvrig geometri fremgår av Teknisk plan for Follobanen i Oslo (UOS-10-A-13905 rev.04B), med unntak av utgående Østfoldbane fra profil km 1,2 til 1,7.
a) Justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av nye tverrforbindelser, etc. innenfor reguleringsformålet som medfører at avstand til veitunnelene og jernbanetunnel er mindre enn 20 meter, kan bare foretas etter godkjenning av Statens vegvesen.
b) Innenfor eksisterende veitunnelers sikringssoner skal alle tiltak som medfører vibrasjoner fra for eksempel sprenging, peleramming, spunting, boring i grunn, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, etablering av elektroinstallasjoner eller andre tiltak som på annen måte kan skade vegtunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.
c) Før tillatelse til riving eller nybygging som følger av denne planen kan gis, eller andre arbeider i grunnen utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal sendes kulturminnemyndigheten slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking eventuelt kan fastsettes.
d) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes. Planene for tiltak og inngrep i eller ved kulturminner, herunder avbøtende tiltak, skal forelegges og godkjennes av kulturminnemyndigheten før rive eller byggearbeider kan igangsettes. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking.
e) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatiske fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette kulturminnemyndighet.
f) Nyere tids kulturminner som blir direkte berørt av tiltaket, skal dokumenteres. For bygg oppført før 1900 og som skal rives, skal det foreligge en kulturminnefaglig dokumentasjon sammen med rivemeldingen.

4.2 Nivå 1, regulering under grunnen (VERT 1)

4.2.1 KA2: Bebyggelse og anlegg

KA2: Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel):
a) Tunnelen kan benyttes til anleggstrafikk for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg. Tunnelens åpning mot E-18 skal stenges og området skal istandsettes etter avsluttet anleggsarbeid.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom, etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 JT 1-5, JT1/VT-JT4/VT, JT4/BE, JT5/BE: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

JT1, JT2, JT3: Jernbane og jernbanetekniske anlegg:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for jernbanedrift, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter jernbanetunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom, etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Ved større løsmassedybder enn 12 meter går volumet ned til fast berg. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT2 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) og JT3 (betongtunnel) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT1/VT, JT4/VT: Jernbane kombinert med Vei:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket og Statens vegvesen rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbane og eksisterende veganlegg, samt tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva

med atkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan for Follobanen datert 22.05.2013.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning gjelder 20 meter over øverste teoretisk tunneltak og 20 meter under teoretisk tunnelbunn. Volumet erverves av Jernbaneverket og Statens vegvesen i felleskap. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etablering av elektroinstallasjoner etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen og Jernbaneverket.

JT4, JT5: Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, etc.:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbaneanlegget, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter tverrslagstunneler, drifts- og rømningstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, kulverter, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av geometri, tunneltverrsnitt, plassering av bergrom etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT4/BE, JT5/BE: Tverrslagstunnel og driftstunnel kombinert med eksisterende energianlegg:
a) Tunnelen kan også benyttes til anlegg og drift for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5/BE (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen.

4.3 Nivå 2, regulering på grunnen (VERT 2)

4.3.1 B, BO: Bebyggelse og anlegg

B: Bebyggelse og anlegg:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være tilbakeført til det permanente formålet som er fastsatt i denne plan. Dersom annet formål er fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter det aktuelle området skal disse formålene legges til grunn.

BO: Institusjon, museum:
Det tillates oppført vernebygg for Bispeborgens ruiner. Vernebygget skal underordnes Oslo Ladegårds høyder for møne og gesims. Bebyggelsens maksimale utstrekning er angitt i plankartet med grense for bebyggelse.

4.3.2 J, JA 1-5, JA6/BE, V, VA, Vgs: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Generelt:
I områder regulert til jernbane tillates etablert tekniske anlegg knyttet til banedriften. Områdene for baneanlegg tillates benyttet til anleggsvirksomhet innenfor rammer som framgår av denne planen.

J: Jernbane:
Innenfor regulert areal tillates Jernbaneverket å etablere anlegg for drift av jernbane. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Jernbaneanlegget inkluderer nødvendige konstruksjoner (bruer, kulverter, støttemurer, støyskjermer, tunnelportaler osv.), ventilasjonstårn (Loenga) på inntil 7 meter høyde over planert terreng, driftsatkomster som vist i reguleringsplan og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg mm). Tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva med atkomsttunneler skal opparbeides innenfor formålet.

Jernbaneverket tillates å foreta mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal. Herunder kan nytt utgående Østfoldbanespor senkes for å kunne føre Alna over alle 4 spor på kulverttak.

JA1-3: Annen banegrunn- tekniske anlegg, (beredskapsplasser):
Innenfor området tillates beredskapsplasser, tekniske bygg og driftsatkomster som vist i reguleringsplan. Beredskapsplassene skal tilpasses forholdene på stedet og så langt mulig tilrettelegges for sambruk. Det skal for disse områdene lages en utomhusplan hvor utforming, materialbruk og tilrettelegging for sambruk skal inngå. Nivå for ferdig opparbeidete beredskapsplasser skal angis med kotehøyde på plankart. Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget.

JA4-5: Annen banegrunn- tekniske anlegg:
Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. Innenfor JA4 tillates oppført kulvertkonstruksjon som forbindelse mellom tverrslagstunneler og beredtskapsplass JA3. Innenfor JA5 tillates oppført ventilasjonstårn med maksimal høyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

JA6/BE: Jernbane/Energianlegg (Transformatorstasjon og omformerstasjon):
Innenfor området tillates oppført transformatorstasjon med inntil 1 000 m^2 (BYA) og omformerstasjon med inntil 4 000 m^2 (BYA). Maksimal høyde skal ikke overstige 12 meter for transformatorstasjon og 14 meter for omformerstasjon over gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor området tillates etablert nødvendige kulvertløsninger for kabelføringer mellom felt JA6/BE og felt JA4/JA5.

V: Vei - kjørevei:
Trelastgata reguleres i 12,5 meters bredde. Herav skal kjørevei ha en bredde på maksimalt 9,5 meter inklusiv bussoppstillingsplasser. Fortau opparbeides med minimum 3 meters bredde.

VA: Annen veigrunn - teknisk anlegg:
Omfatter bygget luftetårn for Operatunnelen.

Vgs: Gang- og sykkelvei:
Omfatter gang- og sykkelvei i Clemensalmenningen i Middelalderparken. Opparbeides i sammenheng med tilstøtende GS veier.

4.3.3 P, GV: Grønnstruktur
P1-3: Park:
I område regulert til park tillates etablert atkomst til tekniske rom i tilknytning til underliggende jernbanetunnel. Område P 1- 3 skal opparbeides i henhold til landskapsplan som nevnt i § 7.2. Over og på begge sider av betongkulvert i Klypen (område P1-3) skal terrenget opparbeides som park. Fra betongkulvert og frem til reguleringsplanens avgrensning i vest skal etableres et skrånende terreng. Området skal formidle opplevelse av hvordan landskap og bybebyggelse har vært i middelalderen. De historisk rekonstruerbare veifarene Clemensallmenningen og Vestre Strete skal være lesbare og gangbare. Området skal for øvrig opparbeides med oppholds-/ aktivitetssoner med møblering, atkomst til verkstedbygningen, hvor det skal etableres gress, beplantning og eventuell plassering av andre installasjoner som er naturlige ut fra områdets bruk, herunder oppføring av enkelte rekonstruksjoner av historiske anlegg. Plassering av andre installasjoner vurderes i tråd med opplevelse av parken som middelalderpark og rekreasjonsområde. Innenfor felt P 2 tillates oppført inntil 550 m^2 (BRA) som utvidelse av Lokomotivverkstedet.

GV: Vegetasjonsskjerm:
Område GV ved Åsland skal opparbeides som vegetasjonsskjerm med stedlig vegetasjon mot E6. Vegetasjonen skal bestå av arter med begrenset maksimal veksthøyde til 6 meter over terreng.

4.4 Hensynssoner
4.4.1 H140 1-2, H190 1-8, H370, H570, H730: Hensynssoner i planen
H140 _1: Hensynssone type a. Frisiktsone ved kyss Trelastgata og Bispegata, samt frisiktsone ved atkomst til beredskapsplass fra Trelastgata. Det skal ikke oppføres konstruksjoner eller plantes vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter innenfor frisiktsonen. Høystammede trær kan benyttes.

H 140_2: Historisk siktakse. Det tillates ikke sikthindrende elementer innefor sonen.
H190_1 og 4 og 7: Hensynssone type a. Sikringssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastingsrom, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket. For hensynsone H-190-7 skal også Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_2, 5 og 8: Hensynssone type a. Restriksjonssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastestasjon, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak og jernbane i betongtunnel/kulvert: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. For hensynsone H-190_8 skal Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_3: Hensynssone type a. Restriksjonssone over tunnel: Maksimal belastning på betongtunnel skal ikke overstige 40 kN/m^2.
H190_6: Hensynssone type a. Restriksjonssone for vei- og jernbanetunnel: Restriksjonssonen gjelder for underliggende vei- og jernbanetunnel i vertikalnivå 1. Tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanleggene, må ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. Oppføring av nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor bergvolum skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Ingen tiltak kan gjennomføres i felles restriksjonssone uten etter avtale mellom partene.
H370: Hensynssone type a. Faresone (høyspenningsanlegg): Omfatter høyspenningsanlegg på Åsland. Reguleres i total bredde 38 meter.
H570: Hensynssone type c. Bevaring kulturmiljø: Bygningen på eiendom gnr/bnr 235/32 skal bevares. Dersom grunnforhold eller vesentlige, tekniske hindringer tilsier at tunnelinnslaget ikke kan legges nord for bygningen, vil en rivesøknad kunne behandles uten krav om omregulering av eiendommen.
H730: Hensynssone type d. Båndleggingssone etter lov om kulturminner:
Oslo Middelalderby er automatisk fredet og er angitt som hensynssone i planen. Innenfor hensynssonen må det ikke iverksettes tiltak uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Hensynsonen gjelder for alle nivåer.

§ 5 Bestemmelsesområder, midlertidige rigg- og anleggsområder

5.1 Generelt

a) På områdene R/A 1-25 (markert på plankartet) tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, herunder kontorbygninger, verksted, lager, massehåndteringsanlegg (Åsland), og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av tiltaket. Atkomst til rigg- og anleggsområder er vist med pil på kart. Byggeplaner inkludert skiltplan for midlertidig atkomst fra riksvei skal godkjennes av Statens vegvesen. Etter anleggsavslutning skal den til enhver tid gjeldende regulering for områdene gjelde.
b) Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at andre ikke uforvarende kan komme inn på disse. Tilgangen til Kongshavnveien skal ikke begrenses.
c) Dersom ikke annet fremgår av denne plan skal områdene senest ett år etter at tiltaket er avsluttet / satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til tilbakeføringsplan utarbeidet i samarbeid med Jernbaneverket og godkjent av Oslo kommune. Med "tilbakeføringsplan" menes en plan som viser hvordan terrenget skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Denne skal vise terrenghøyder, planering av overflate, jorddekke, beplantning, stier, veier, eventuelt sambruk med videre.

5.2 Forholdet til kulturminner

a) Før tillatelse til rivning, nybygging eller andre arbeider i grunnen kan utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.
b) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes.
c) Alle riggplaner innenfor hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggearbeider gis. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot skader. Planen skal forelegges Riksantikvaren i god tid før grave, rive- og byggearbeider skal iverksettes og skal godkjennes før igangsettingstillatelser kan gis. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende

områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking (punkt a). Punkt 4.1 punkt e og f gjelder tilsvarende i anleggsperioden.

5.3 Midlertidig omlegging av infrastruktur herunder veier/turveier/gang og sykkelveier med videre
Gang- og sykkelveier, veier med videre som berøres av tiltaket skal sikres mot konflikt med anleggstrafikk. Maurtuveien skal opprettholdes som gang- og sykkelforbindelse, og skal legges på midlertidig bro over atkomst til R/A23 ved Åsland. Gang- og sykkelveien langs Mosseveien skal legges på midlertidig bro over av-/påkjøring til R/A21. Gang- og sykkelveier, veier med videre som er midlertidig omlagt på grunn av gjennomføringen skal kun benyttes til det formål som er angitt. De skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden og skal ha tilfredsstillende standard og sikres i forhold til anleggstrafikk. Eksisterende gang- og sykkelveier skal ikke brukes til anleggstrafikk. Det skal opprettholdes gode atkomstforhold til omkringliggende virksomheter. Eventuell omlegging av gang- sykkelveier i områder med viktig randsonevegetasjon langs vassdrag og/eller verdifulle områder for biologisk mangfold skal godkjennes av Oslo kommune ved Bymiljøetaten før gjennomføring. Midlertidige omlegging av veier /gang- og sykkelveier skal tilbakeføres/ istandsettes umiddelbart etter at det tiltaket som krevde omleggingen er gjennomført eller avsluttet.

5.4 Støv, støy og vibrasjoner i anleggsperioden
Luftoverført støy og strukturstøy i anleggsfasen:
Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012 (kap. 4), skal legges til grunn sammen med veileder (TA 2115/2059 kap. 4) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00.

Kommuneoverlegen (Helseetaten) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud av erstatningsboliger

Støv i anleggsfasen:
Det skal gjennomføres tiltak som forhindrer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder med naboskap som er spesielt ømfintlige. Dette gjelder også på Oslo havn. Slike tiltak skal innarbeides i Miljøoppfølgingsplan og forelegges Statens vegvesen, Oslo Havn og Bymiljøetaten og den aktuelle bydel til uttalelse.

Vibrasjoner i anleggsfasen:
Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

5.5 Utslipp i anleggsperioden
Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden herunder også driftsvann fra tunnelanleggene. Det skal gjennomføres grundige miljørisikoanalyser for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten og kommunen for å avklare behov for nødvendig søknad om tillatelse til utslipp.

5.6 Anleggstrafikk, massehåndtering

Som en del av detaljprosjekteringen skal det utarbeides faseplaner og planer for trafikkavvikling fra rigg/anleggsområdene i anleggsperioden. Planene skal omfatte trafikkavvikling herunder kjøreruter fra rigg/anleggsområdet i anleggsfasen, samt eventuell mellomlagring og deponering av masser. Planen for trafikkavvikling skal forelegges kommunen og Oslo Havn og være godkjent av veimyndigheten. Planen for deponering/mellomlagring av masse skal godkjennes av Fylkesmannen.

§ 6 *Særlige bestemmelser knyttet til de enkelte rigg- og anleggsområder*

Ladegården/Bisp Nikolas kapell - gjelder områdene R/A 3 og R/A 4:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski.

Klypen Vest - gjelder området R/A 6:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.

Klypen Øst – gjelder området R/A 9:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.

Oslo havn - gjelder områdene R/A 15, 18 og 20:
Anleggsområdene skal tilbakeføres til havnedrift umiddelbart etter anleggsarbeidenes avslutning.

Nord for Bekkelagskaia - gjelder området R/A 16:
Område R/A 16 omfatter Havneveien og atkomsten til Ekeberghallene som er reservert for havnetrafikk, men som i anleggsfasen åpnes for anleggstrafikk.

Øst for Mosseveien – gjelder området R/A 19:
Området skal tilbakeføres og opparbeides umiddelbart etter anleggets avslutning eller etter avslutning av utvidelse av Bekkelaget renseanlegg dersom dette skjer senere. Påkjøringsrampen til E18 fra Bekkelagsveien skal gjenåpnes.

Furubråtveien (Mosseveien 184 med flere) – gjelder området R/A 21:
Innen oppstart av arbeidene skal det foreligge en tilbakeføringsplan for området.

Åsland - gjelder områdene: R/A 22, 23, 24, 25
Innenfor området R/A 22, 23, 24 og 25 tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder midlertidige anlegg som f.eks. kontorbygninger og forpleining, transportbånd, kraner, verksted, betongelementfabrikk, lager, massehåndteringsanlegg, og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av anlegget. Eventuell forurensning i grunnen som medfører risiko for skade på naturmiljøet som følge av tiltaket må fjernes eller sikres før området tilrettelegges som riggområde. Dokumentasjon på omfang og planlagte tiltak skal følge eventuell byggesak. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være istandsatt i henhold til tilbakeføringsplan. Denne skal vise hvordan området skal tilbakeføres med grovplanering, jorddekking og tilsåing. Langs E6 skal en støyvoll opparbeides og tilplantes. Myrerbekken skal ledes åpen gjennom området. Det skal også tas hensyn til trasé for fremtidig t-bane til Gjersrud -Stensrud. I tilbakeføringsplanen skal også egnetheten som byggegrunn for oppfylte masser som skal anbringes permanent vurderes. Det skal herunder utredes metoder for å stabilisere disse. (Ref UFB-31-A-30038). Dersom andre formål enn det som følger av denne planen blir fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter hele eller deler av det aktuelle området, skal disse formålene legges til grunn. For områdene R/A 22, 23 og 24 skal planen utarbeides i samarbeid mellom Jernbaneverket og Oslo kommune, godkjennes av Oslo kommune, og senest være ferdig 01.01. 2017.

§ 7 *Rekkefølgebestemmelser*

7.1 Løsning for kryssing av Alna

Jernbaneverket skal i den videre detaljering legge til grunn at Alna skal føres over alle fire spor. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre skal Alna føres over utgående og inngående Follobane og inngående Østfoldbane mens det etableres en dykket løsning under Østfoldbanens utgående spor. Eventuell dykket løsning under utgående Østfoldbane skal være bygget før jernbaneanlegget settes i drift.

7.2 Utforming og opparbeiding av terrenget i Klypen

Område P1-3 skal opparbeides som offentlig park etter at anlegget er avsluttet.
Jernbaneverket skal i samarbeid med Oslo kommune og Riksantikvaren utarbeide en landskapsplan for Klypen som detaljerer utforming av området innenfor de rammer som er angitt i 4.3.3 og prinsippene i tegning UOS 10-O-13000 revisjon 03B datert 12.12.2012. Landskapsplanen skal foreligge senest 31.12.2014. Landskapsplanen skal deretter forelegges Riksantikvaren til behandling og godkjenning i henhold til kulturminneloven og godkjennes av Jernbaneverket og Oslo kommune. Senest ett år etter at midlertidig anlegg på P1-3 er avsluttet

(2019) og under enhver omstendighet før jernbaneanlegget settes i drift, skal områdene være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

7.3 Arbeid nær Statens vegvesens veianlegg

Før utsendelse av tilbudsinnbydelse for anleggsarbeider og tunneldriving nær Ekebergtunnelene inklusive ramper, Grønlia tunnelen, Mosseveien ved Sjursøya samt E6 ved Åsland, skal det foreligge skriftlig avtale mellom Jernbaneverket og Statens vegvesen om alle forhold, både permanente og midlertidige, knyttet til nærføringen med anleggene. Avtalen skal herunder inneholde bestemmelser om følgende:

- Krav til dokumentasjon av midlertidig og permanent stabilitet, inklusive numeriske beregninger og detaljert geologisk rapport
- Krav til dokumentasjon av bæreevne og driftssikkerhet for vegtunnelene
- Krav til dokumentasjon ved bruk av annen dreneringsløsning i Ekebergtunnelene
- Krav til elektroprosjektering i jernbanetunnelene og tiltak for å hindre forstyrrelser på sikkerhetsstyringen i vegtunnelene i Ekebergåsen
- Krav om kontroll og godkjenning fra Bruseksjonen i Vegdirektoratet av bærende konstruksjoner for kjørebaner i krysningspunkter
- Krav knyttet til anleggsgjennomføringen inklusive detaljert fremdriftsplan for anleggsarbeidene
- Krav til risikovurderinger, beredskapsplaner samt uavhengige tredjepartskontroller

7.4 Arbeid nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen

Før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen skal det utføres en tilstandsvurdering for olje- og drivstofflagrene i Ekebergåsen med forslag til avbøtende tiltak for å unngå skade på anleggene. Tilstandsvurderingen skal utføres av uavhengig part. I forbindelse med detaljeringen av de avbøtende tiltakene skal det gjennomføres en risikoanalyse. Tilstandsrapport og risikoanalyse samt en plan for gjennomføring av nødvendige avbøtende tiltak, skal foreligge før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene.

7.5 Deponering og transport av masser

Før iverksetting (oppstart) av arbeider i det enkelte rigg- og anleggsområde eller iverksetting av tunneldriving, skal det som en del av detaljprosjekteringen foreligge slik plan for anleggstrafikk og massehåndtering som nevnt i punkt 5.6. Planen skal forelegges kommunen og være godkjent av veimyndighet og Fylkesmannen før oppstart av arbeidene. Kjøreruter for massetransport som knytter seg til anleggsområdene Kongshavn, Sjursøya og Bekkelaget skal også være avklart med Oslo Havn som veieier, før driving av tverrslagstunnelene starter.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal innenfor Marka, ved bystyrets vedtak av 28.08.2013 sak 267. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

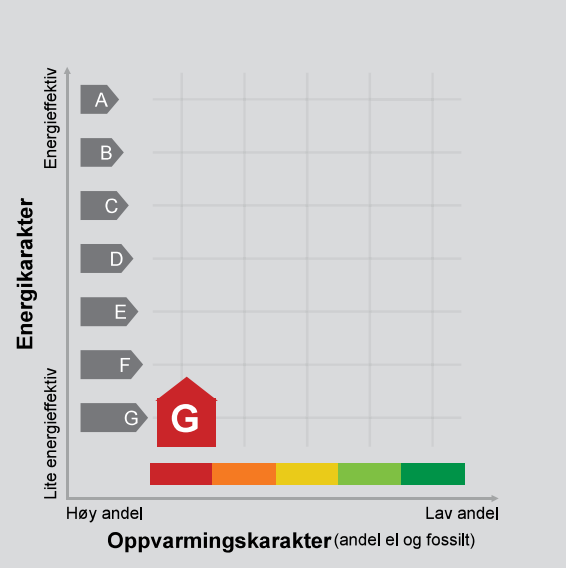
Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.09.2013

Rune Raknes, bem

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Lambertseterveien 2C
Postnummer	1160
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	311
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80369794
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	7b2340da-5e89-4b4b-ac9b-e0ed3c032ab2
Dato	22.03.2024



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)

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Tidsstyring av panelovner**

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	1941
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lambertseterveien 2C
Postnummer: 1160
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0202
Dato: 22.03.2024 11:21:05
Energimerkenummer: 7b2340da-5e89-4b4b-ac9b-e0ed3c032ab2

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 157
Bruksnummer: 311
Seksjonsnummer: 14
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80369794

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 22: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 23: Tiltak utendørs

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

Tiltak 24: Bruk varmtvann fornuftig

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Lambertseterveien 2C
Gnr. 157 Bnr. 311 Snr. 14 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0024

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Soliman Sarwar

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 90 51 73 05

E-post: soliman.sarwar@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater