PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

BIRCH-REICHENWALDS GATE 2 G

Vedlegg

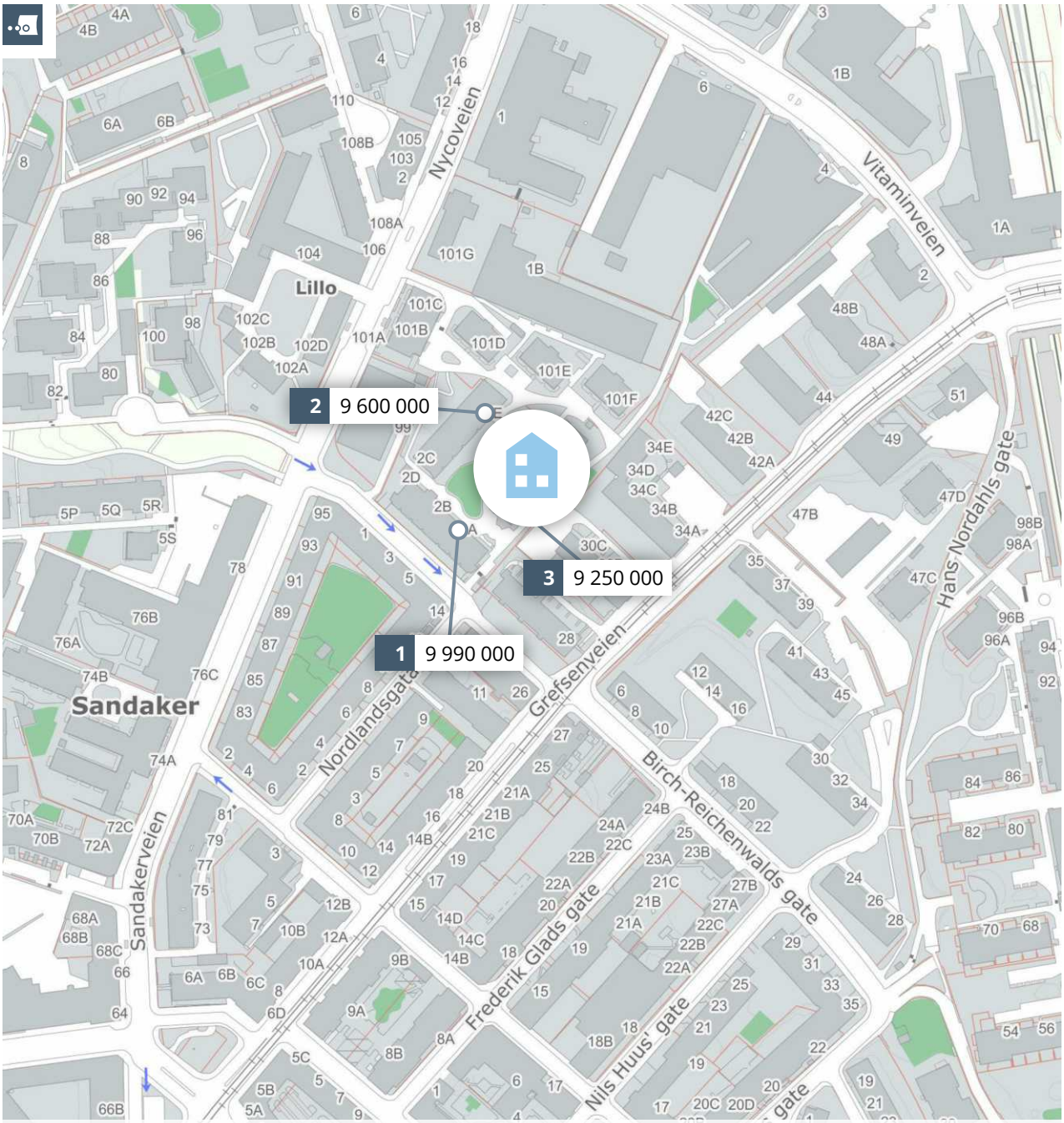
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

BIRCH-REICHENWALDS GATE 2 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 30.03.2026

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: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Birch-Reichenwalds gate 2 G, 0483 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 77 BNR 346 FNR 0 SNR 90 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sandaker rode 3

Verdivurdert til

9 300 000

0	9 300 000	109 412
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	4 773
Formue	12 359
Soverom	3
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Birch-Reichenwalds gate 2 A 87 m² 2012 5. etg 2 sov	28.10.2025	9 990 000	**9 990 000**	0	9 990 000	**114 828**
2	Birch-Reichenwalds gate 2 E 85 m² 2012 7. etg 2 sov	04.06.2025	9 600 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**112 941**
3	Birch-Reichenwalds gate 2 F 85 m² 2013 2. etg 3 sov	02.06.2025	9 250 000	**9 250 000**	0	9 250 000	**108 824**

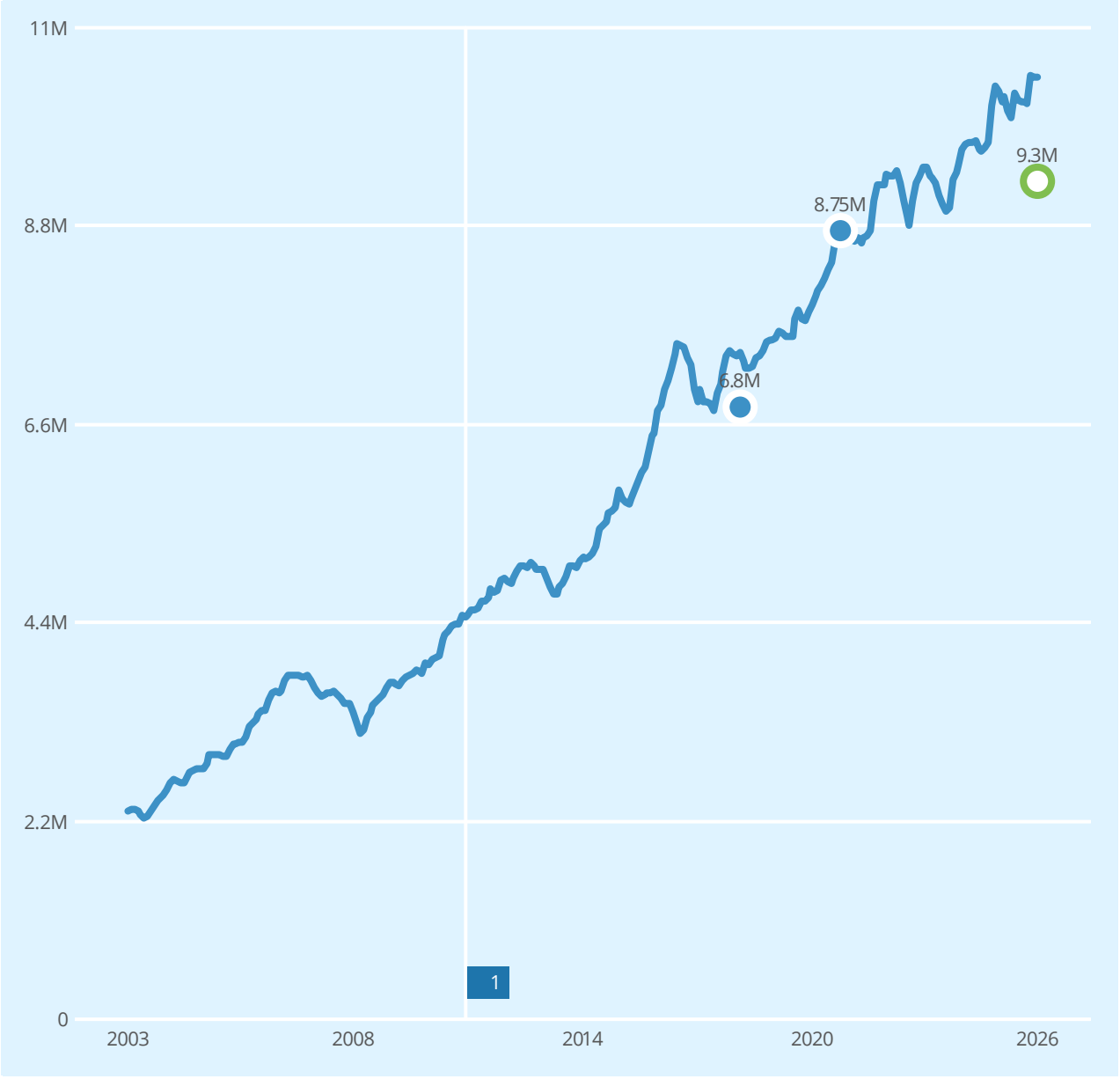
Velkommen.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.03.2021	15.03.2021	01.07.2021	7 800 000	8 750 000	0	8 750 000	2
17.08.2018	28.08.2018	06.11.2018	6 800 000	6 800 000	0	6 800 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer. Pris satt utifra tilsvarende solgte objekter i sameiet. Indeksert pris er langt høyere enn hva de faktisk er solgt for.

Leiligheter til salgs i Sandaker rode 3 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Leiligheter solgt i Sandaker rode 3 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

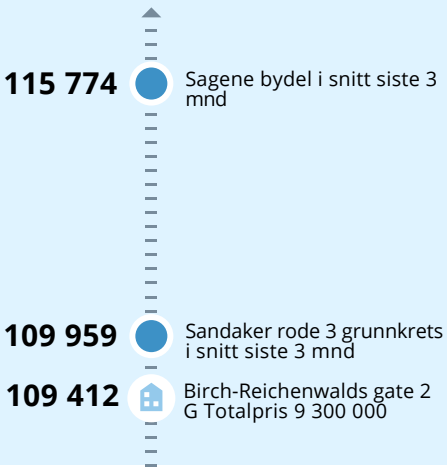


Solgt i snitt i løpet av

12
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

4-roms leilighet med balkong

Birch-Reichenwalds gate 2 G, 0483 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 346, snr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26114 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FJ6801

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet i 6. etasje i boligblokk fra 2013, beliggende på Sandaker i Oslo.

Balansert ventilasjon.
Oppvarming med radiatorer og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Elektriske varmekabler på bad.

Flissatte gulv og vegger samt aluminiumsplater i himling på bad. Ellers 3-stavs parkett og glatte, malte vegg- og himlingsflater.

Delvis åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkenet er fra byggeår og holder en gjennomgående god standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Delvis flis langs vegg over benkeplate.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Det er installert komfyrvakt.
Brannslange er montert i underskapet til kum.

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeår.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilket firma som har produsert kabinen, oppbygging og løsninger.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og nedfelt servant i laminat benkeplate.
Innmurt speil på vegg over benkeplaten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med innfellbare svingdører i glass, sluk i sone og termostatstyrt blandebatteri (skiftet i 2025).
Downlights i himling.

Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer bod i 1. etasje og parkeringsplass med ladeboks i felles garasjeanlegg.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

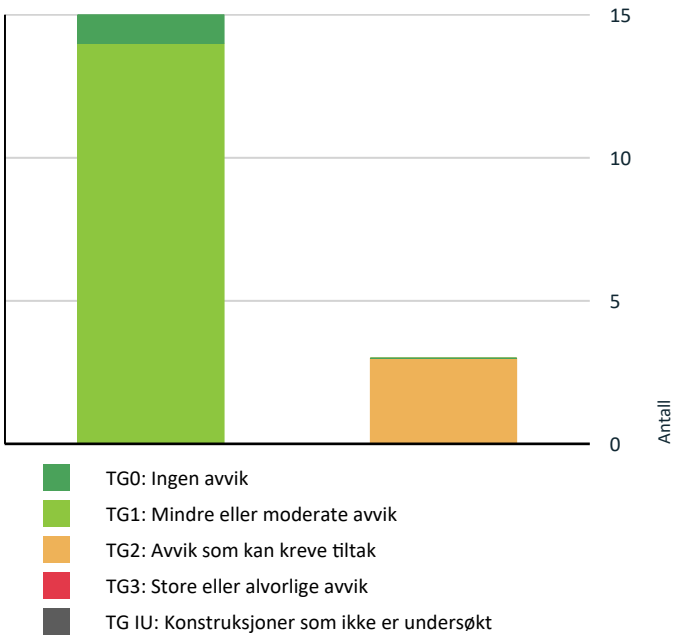
Gå til side

4-roms leilighet med balkong

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet med balkong

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Baderomsdør	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er basert på at midlertidig brukstillatelse ble gitt 04.02.2013, i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår.

Skyvedør ut til balkong med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2012.

Entré- og balkongdører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Tremmefliser i plat over betongdekke.

Rekkverk i aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyden er målt til 107 cm. Dette er noe under dagens krav. Avviket er videre omtalt under HMS forhold.

Terrassevarmer, stikkontakt og lysarmatur på montert på vegg.

Det påpekes noe flassing i maling på betonggulvet. Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med stående kledning.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Innvendig fall til innvendige nedløp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med belegg.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 2013 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.
Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Aluminiumsplater på bad.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,47 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det påpekes tørrsprekker i parkett, ellers har overflatene normal og forventet bruksslitasje sett opp mot alder. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.

Overflater på baderom er vurdert separat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

———

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

TG 2 Baderomsdør

Beskrivelse

Glatte, foliert baderomsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

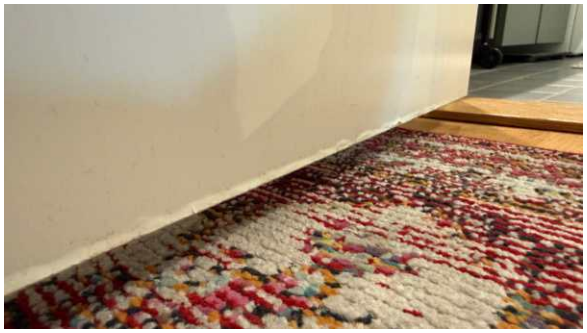
Det påpekes svelleskader i bunn av dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Svelleskader i bunn av baderomsdøren er typisk forårsaket av fuktpåvirkning over tid. Forholdet vurderes som kosmetisk, og døren fungerer som tiltenkt. Skaden har i seg selv ingen betydning for rommets bruk eller funksjon, men indikerer at døren har vært utsatt for fukt.

Tiltak:
Tiltak er ikke nødvendig av funksjonelle hensyn. Av estetiske grunner kan døren utbedres eller skiftes ut. Det anbefales samtidig å sikre god lufting og begrense direkte fuktpåvirkning mot dørbladet for å hindre videre utvikling.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innvendige dører.
Tofløyet dør med glassfelter mellom stue og gang.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré/gang: Garderobeskap med glatte, folierte fronter og speilfronter.

Soverom 1: Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Soverom 2: Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Soverom 3: Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Bod: Hyller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeår.

Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilket firma som har produsert kabinen, oppbygging og løsninger.

–

Tilstandsrapport

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderinger gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Aluminiumsplater med downlights.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det påpekes enkelte steder som bør fuges i overgang gulv og vegg for å unngå at vann samler seg på baksiden av flisene.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Konsekvens:
Riss og sprekker i flisfuger kan redusere fugens evne til å være tett. Dette kan over tid føre til at fukt trenger ned bak flisene, særlig i våtsoner. Omfanget og risikoen avhenger av hvor utbredt sprekkene er, samt rommets bruk og alder.

Tiltak:
Skadde fuger bør utbedres ved å fjerne løs eller sprukket fugemasse og legge ny egnet fug. Det anbefales samtidig å kontrollere nærliggende flater for tegn til fuktpåvirkning. Lokal utbedring vil normalt være tilstrekkelig dersom det ikke er andre indikasjoner på underliggende skade.





6. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

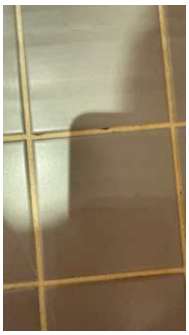
Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Konsekvens:
Riss og sprekker i flisfuger kan redusere fugens evne til å være tett. Dette kan over tid føre til at fukt trenger ned bak flisene, særlig i våtsoner. Omfanget og risikoen avhenger av hvor utbredt sprekkene er, samt rommets bruk og alder.

Tiltak:
Skadde fuger bør utbedres ved å fjerne løs eller sprukket fugemasse og legge ny egnet fug. Det anbefales samtidig å kontrollere nærliggende flater for tegn til fuktpåvirkning. Lokal utbedring vil normalt være tilstrekkelig dersom det ikke er andre indikasjoner på underliggende skade.





6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



6. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og nedfelt servant i laminat benkeplate.
Innmurt speil på vegg over benkeplaten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med innfellbare svingdører i glass, sluk i sone og termostatstyrt blandebatteri (skiftet i 2025).

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da baderommet er oppført som prefabrikkert våtromskabin. Slike konstruksjoner har ikke tilkomst for hulltaking, og inngrep vil kunne skade kabinen. Våtromskabiner er ofte bygget opp med stålplater, noe som kan gi feilutslag ved elektronisk fuktmåling. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig med hulltaking.

Fuktkontroll er likevel forsøkt med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, men resultatene må tolkes med forbehold. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Delvis åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkenet er fra byggeår og holder en gjennomgående god standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Delvis flis langs vegg over benkeplate.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Det er installert komfyrvakt.
Brannslange er montert i underskapet til kum.

Det anbefales å installere vannstopper (lekkasjevarsler) på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen som små merker i fronter og håndtak. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.





6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg, tilknyttet balanserte ventilasjonen.
I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør.

Fordelerskapet er plassert i himling på badet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen. Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming i boligen med fjernvarme via radiatorer.

Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Rørskapet og vannmålere plassert i boligen.
Stoppekraner i fordelerskapet.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av sameiet som en del av felles tekniske installasjoner.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av radiatorer, stammer eller felles berederanlegg, da disse inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhets vedlikeholdsansvar.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i stue.
Automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.
63 AMP hovedsikring med 10 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, i følge nåværende eier. Det er også fremlagt dokumentasjon på arbeider før eiers botid (se under).

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Under nåværende eiers botid er følgende arbeider utført:
- 2026: Montert og koblet to nye led-dimmere for taklampe i stue, montert og koblet ny termostat for varmekabler i gulv på bad samt montert og koblet ny utestikk på balkong. Arbeid utført av Boligelektrikeren. Samsvarserklæring er fremlagt.
- 2023: Installert ladeboks ved garasjeplassen. Arbeid utført av AS Watt. Samsvarserklæring m.m. er fremlagt.

Det er også fremlagt samsvarserklæringer på arbeider som utført av tidligere eiere:
2021: Arbeid utført av Storm Elektro AS med arbeidsbeskrivelsen Sjekke kurs/komfyrvakt, bytte dimmer spotskinne.
2019: Arbeid utført av Storm Elektro AS med arbeidsbeskrivelsene:
- Montere taklampe stue.
- Montere spotskinne i stue, montere dimmere i stue, entre og bad og montere lampe over spisebord.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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





Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 107 cm. Dette er under dagens krav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens:
Rekkverkets høyde tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og gir økt risiko for fall.

Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller erstatte rekkverket for å bedre personsikkerheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

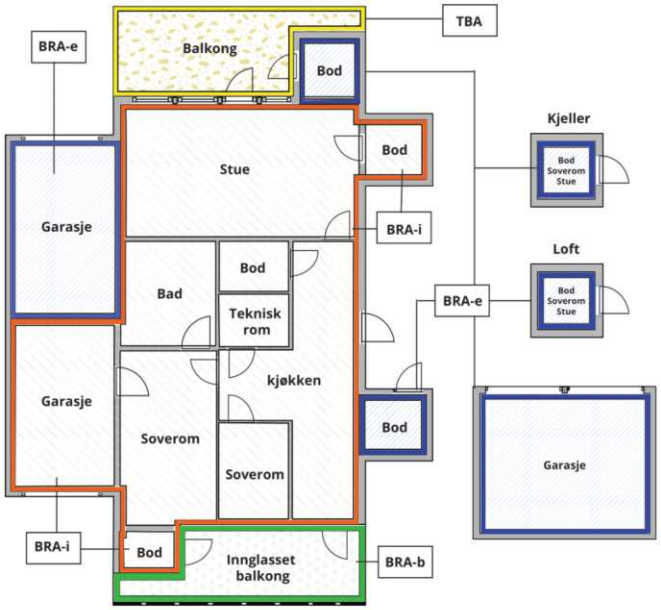
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	85			85	12
1. Etasje		6		6	
SUM	**85**	**6**			**12**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré/gang, kjøkken, 3 soverom, bad, bod, stue		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

6. etasje:
Entré/gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og bod.

Utgang fra stue til vestvendt balkong målt til 11,7 m².

1. etasje:
Bod målt til 5,7 m², merket med D1 D01.

Kjeller:
Det medfølger fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er montert ladeboks og plassen er merket med B 33.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Tony André Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	346	0	90	8085.3 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Birch-Reichenwalds gate 2 G

Hjemmelshaver
Holmstrøm Marianne, Henriksen Vegard Wie

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0502.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Lillohagen Nedre Sameie	85 / 11000	Obos Eiendomsforvaltning AS	999315917

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Sandaker i bydel Sagene i Oslo. Området består av en blanding av nyere boligbygg og eldre bygårder, og har nærhet til dagligvarebutikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud langs Sandakerveien, samt til Storo og Torshov. Det er gangavstand til flere barnehager og skoler på alle trinn.
Kollektivtilbudet i området er godt, med trikkelinjer i Sandakerveien som gir hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Det finnes også et godt bussforbindelser i nærliggende gater, og Storo T□banestasjonligger innen gangavstand. Området har gode gang- og sykkelforbindelser, blant annet langs Akerselva.
Det er kort avstand til rekreasjonsområder som Akerselva, Torshovdalen og Iladalen park, som gir tilgang til turstier og grøntområder.

Om tomten

Felles eiet tomt på 8 085,3 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er opparbeidet med belegningsstein og interne veier.

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Nabolaget består av en blanding av nyere boligbygg og eldre bygårder.

Boligblokken stod ferdig i 2013 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Ferdigattest utstedt 21.08.2015 (midlertidig brukstillatelse ble gitt 04.02.2015).

Lillohagen Nedre Sameie består av 148 seksjoner, herunder 147 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (barnehage).
Portalen Vibbo blir benyttet for informasjonsdeling og kommunikasjon: https://vibbo.no/lillohagen-nedre/om
Sameiet har fasiliteter som garasjeanlegg og felles takterrasse.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

Eier har opplyst om følgende:
2026
- Byttet gummiring/pakning på røropplegg på bad. Arbeid utført av Boligrørleggeren. Fakturagrunnlag er fremlagt.
- Montert og koblet to nye led-dimmere for taklampe i stue, montert og koblet ny termostat for varmekabler i gulv på bad samt montert og koblet ny utestikk på balkong. Arbeid utført av Boligelektrikeren. Samsvarserklæring er fremlagt.
- Skrapt, pusset og malt nedre utforinger i samtlige vinduer. Egeninnsats.

2025
- Byttet blandebatteri i dusjen.

2023
- Installert ladeboks ved garasjeplassen. Arbeid utført av AS Watt. Samsvarserklæring m.m. er fremlagt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	1510913			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra selger eller megler forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Opplysningene i rapporten er derfor basert på befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte og godkjente tegninger hentet fra Saksinnsyn til Plan- og bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med

Forutsetninger

mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260031

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marianne Holmstrøm	Vegard Wie Henriksen

Gateadresse
Birch-Reichenwalds gate 2 G

Poststed	Postnr
OSLO	0483

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90606854

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 154260031

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært en lekkasje i utløpet fra vasken som ble utbedre i mars 26 av rørlegger. Det er noen sprekker i fuger på badet.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Boligrørleggeren AS ordnet en lekkasje i utløpet fra vasken på badet. Dokumentasjon foreligger i boligmappa. Blandebatteriet i dusjen ble byttet i 2024 av eiere.

Arbeid utført av: Boligrørleggeren AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Boligrørleggeren AS ordnet en lekkasje i utløpet fra vasken på badet. Dokumentasjon foreligger i boligmappa.

Arbeid utført av: Boligrørleggeren AS

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I mars 2026 byttet elektrikere fra boligelektrikeren termostaten på badet, dimmere i stuen og stikkontakt på balkong. I 2023 installerte WATT AS elbillader på parkeringsplassen i garasjen.

Arbeid utført av: Boligelektrikeren AS / WATT AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec Pro

Document reference: 154260031

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260031

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154260031

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne holmstrøm	8b52ccd8f0e93ef19b4294ac9c48ce8096349d9f	26.03.2026 13:09:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Wie Henriksen	f2cfaf2c9ca5a1dfa648733ca118fa24e0e0a284	15.03.2026 20:51:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260031

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Kristine Carlsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260031 . Vår ref.: 7076-1-090 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lillohagen Nedre Sameie
Organisasjonsnr:	999315917
Seksjonseier:	Holmstrøm, Marianne
Medeier:	Henriksen, Vegard Wie
Leilighetsnummer:	090
Adresse:	Birch-Reichenwalds Gt 2 G, 0483 OSLO
Seksjonsnummer:	90
Gnr.	77
Bnr.	346

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1510913.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ved spørsmål vedr. a konto avregning fjernvarme (varmt vann og varme), ta kontakt med selskapets forvaltningskonsulent. Det følger garasje med de fleste boligseksjonene (tinglyst som tilleggsdel). Månedlig garasjekostnad kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Vi forutsetter at garasjen følger boligen ved salg, så megler må gi særskilt melding om så ikke er tilfelle. Ved separat salg av garasjen påløper det administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører. Kjøper/selger må selv forestå reseksjonering og ta kostnaden i den forbindelse. Sameiet har egen hjemmeside: www.lillohagennedre.no med mye nyttig informasjon. Styrets e-postadresse er: styret@lillohagennedre.no Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk mot innbetalt á konto-beløp. Avregningen gjennomføres én gang i året og faktureres eller krediteres eierne i juli hvert år.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 772,73,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Energi	423,00	
Felleskost brøk	2 373,53	
Felleskost likt	1 976,21	

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

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	100,-
Fradragsberettigede kostnader:	40,-
Annen formue:	12 359,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Attiya Akram pr. e-post: attiya.akram@obos.no eller telefon: 22 86 54 67.

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/Adrien Yves Patrick Bjørnskau, e-post: lillohagen1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7076
LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

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 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7076

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Dørautomatikk
6. Endring av vedtekter i forbindelse med salg av parkeringsplass i sameiet
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

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

Adrien Bjørnskau er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tom Amundsen og Anette Eliassen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. Årsberetning for Sameiet Lillohagen Nedre 2024.pdf
2. Kommentarer til regnskapet..pdf
3. Årsregnskap 2024 LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE.pdf

Sak 5

Dørautomatikk

Forslag fremmet av:

Dmitry Polyakov

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnet slitasje på inngangsdører og at det økes vedlikeholdskostnader som følge av dette bør det vurderes å investere i dørautomatikk. Av praktiske årsaker er det ikke alltid lett å bruke begge hender for å åpne inngangsdører. I tillegg er det ikke noe lyd i dørtelefon når man åpner opp dør for besøkende

Styrets innstilling

Styret har tidligere undersøkt ulike løsninger for brikke/dørautomatikk. Dette har vist seg å være meget kostbart for sameiet. Styret foreslår å innhente nye tilbud og se om det finnes rimeligere alternativ.

Forslag til vedtak

Oppgradere dørautomatikk slik at dør åpnes opp automatisk uten behov å bruke « brute force». Universell utforming kan også kreve det, grunnet forskjellige brukergrupper som benytter inngangsdører

---

Sak 6

Endring av vedtekter i forbindelse med salg av parkeringsplass i sameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å legge til følgende i vedtektene til Lillohagen Nedre Sameie. Formålet med denne bestemmelsen er å sikre at parkeringsplasser forbeholdes beboerne og bidrar til sameiets felles trivsel og tilgjengelighet. Denne bestemmelsen kan kun endres ved vedtak på årsmøte med tilstrekkelig flertall i henhold til vedtektene.

§ [X] Salg, overdragelse og fremleie av parkeringsplass

Parkeringsplasser tilknyttet sameiet følger som hovedregel seksjonen ved salg. Dersom en parkeringsplass skal selges separat fra boligseksjonen, gjelder følgende vilkår. Parkeringsplass kan kun selges, overdras eller på annen måte avhendes til personer eller selskap som eier en boligseksjon i sameiet. Fremleie av parkeringsplass er kun tillatt til personer som eier eller leier en boligseksjon i sameiet.

Forslag til vedtak

Bestemmelse om salg av parkeringsplasser legges inn i vedtektene.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000,- Dette er uendret siden forrige periode 2022/2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Adrien Bjørnskau

  Adrien har vært i styret i Lillohagen Nedre siden 2018, og vært styreleder siden 2022.

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

- Kine Arenberg

  Kine har bodd i Lillohagen Nedre siden 2023 og har to barn i barnehagen i sameiet. Utdannet økonom og jobber med HR i et norsk tech-selskap.
- Tom Amundsen

  Tom har vært i styret i mange år, er en sterk bidragsyter for sameiet. Han har god teknisk forståelse og full oversikt over alle kriker og kroker i Lillohagen

---

Årsberetning for Sameiet Lillohagen Nedre – 2024

Styrets hovedoppgave er å drive løpende og forebyggende vedlikeholdsarbeid i sameiet for å sikre at byggmassen holder seg i god stand over tid, og for å unngå uforutsette utgifter i årene fremover. Det høye fokuset på vedlikehold har gjort at kostnadene våre fortsatt er forutsigbare, selv om faste utgifter – særlig innen energi, kommunale avgifter og forsikring – har økt ytterligere det siste året.

Blant annet er følgende vedlikeholdsoppgaver og tiltak gjennomført i 2023/2024:

- Generell opprydning i fellesarealer og tekniske rom for bedre orden og sikkerhet.
- Vask av søppelkasser og søppelrom for å opprettholde et godt hygienisk nivå og trivsel i fellesarealer.
- Videreføring av arbeidet med utskifting til LED-lamper i bodområdene. I år er dette fullført i blokk C.
- Oppfølgning etter innbrudd i bodområdet i A-blokka, der det er gjennomført bytte og forsterkning av dører for bedre sikkerhet. Styret har gått gjennom alle bodområder og sørget for å forsterke dørene ytterligere for å unngå innbrudd. Dette blant annet med lister og stålforsterking av inngangsdører fra garasje og inn i bodene.
- Bytte av garasjeport-åpner og tilhørende modem for å sikre fremtidig drift etter nedleggelse av 2G-nettet. Dette gjør garasjeanlegget klart for moderne standarder.
- Større opprydning og koordinering i forbindelse med bytte av måleenheter fra Techem. Dette sikrer nå mer presise avlesninger av energi- og vannforbruk i sameiet
- Oppfølgning og utbedring av sak med løse vannrør i vegg. Skaden er nå reparert, og tiltak er gjort for å hindre at dette skjer igjen.
- Forbedringer i elbilladeanlegget sammen med leverandør AS WATT, med fokus på signal og nettforbindelse til individuelle ladebokser. Alle bokser er nå online og fungerer som de skal. Dette sikrer også fremtidige behov i forbindelse med flere ladebokser i sameiet.
- Fortløpende vedlikehold av ventilasjon, heiser og øvrige tekniske installasjoner.
- Boning av alle trappeoppganger er videreført, noe som gjør det enklere med ukentlig renhold og gir et bedre visuelt inntrykk.
- Bruk av «slugg» på låser videreføres, noe som reduserer slitasje på låsesylindere og forlenger levetid på låsesystemene. Styret har satt i gang vurdering av

elektroniske/nøkkel-løse løsninger for å unngå slitasje på lås-sylindere.

Ny avtale med Telia:
Styret har i løpet av året forhandlet frem en ny og forbedret avtale med Telia for TV og internett. Den nye avtalen gir lavere månedlige kostnader for beboerne samtidig som den inkluderer bedre vilkår, høyere internett-hastighet og mer fleksible TV-pakker. Dette er et viktig tiltak for å sikre både kostnadseffektivitet og moderne tjenester.

Andre saker styret har arbeidet med siden forrige årsmøte:

- Dugnader har blitt gjennomført med fokus på inngangspartier og uteområder.
- Sameiet har hatt plassert avfallskontainere to ganger i løpet av året for rydding og bortkjøring av større avfallsmengder.

Styret takker alle beboere for godt samarbeid og engasjement i løpet av året, og ser frem til å fortsette arbeidet med å gjøre Lillohagen Nedre til et trygt og godt sted å bo.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

Avregningen fra Techem for forbruksåret 2022 ble betydelig forsinket, som følge av identifiserte feil og avvik på målerne. Disse måtte avklares før endelig avregning kunne ferdigstilles.

Den endelige avregningen for 2022 ble mottatt i slutten av november 2023. På dette tidspunktet var det både praktisk og regnskapsmessig hensiktsmessig å gjennomføre innkreving og bokføring i begynnelsen av 2024. Det var i tillegg behov for ytterligere avklaringer knyttet til enkelte poster i avregningen før fakturering kunne gjennomføres.

Som følge av dette er både kostnader og inntekter knyttet til avregningen for 2022, samt deler av kostnadene for 2023, bokført i regnskapet for 2024. Prosessen er håndtert i tråd med gjeldende praksis og regnskapsprinsipper.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 071 430.

Budsjett 2025

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE
ORG.NR. 999 315 917, KUNDENR. 7076

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 379 608	5 696 652	6 380 000	7 285 000
Ladeinntekter EL-bil		98 290	94 120	135 000	135 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 477 898**	**5 790 772**	**6 515 000**	**7 420 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-33 840	-30 456	-31 000	-31 000
Styrehonorar	4	-240 000	-216 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	5	-10 821	-10 745	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-239 648	-227 903	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	6	-3 472	-4 380	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 048 873	-1 150 956	-1 039 999	-1 450 000
Forsikringer		-394 227	-368 436	-405 000	-486 000
Kommunale avgifter	8	-1 666 085	-1 422 574	-1 649 890	-1 893 244
Energi/fyring	9	-2 030 939	-329 634	-1 100 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-966 104	-941 899	-995 000	-920 000
Andre driftskostnader	10	-741 371	-812 424	-790 500	-897 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 375 380**	**-5 515 407**	**-6 516 389**	**-6 640 244**
DRIFTSRESULTAT		**-897 482**	**275 365**	**-1 389**	**779 756**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 599	14 920	0	0
Finanskostnader	12	-1 142	-44	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**14 457**	**14 876**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-883 025**	**290 240**	**-1 389**	**779 756**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	290 240		
Fra opptjent egenkapital		-883 025	0		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 482	2 296
Forskuddsbetalte kostnader		322 269	414 089
Andre kortsiktige fordringer	13	4 718	0
Energiavregning	14	362 184	1 132 516
Driftskonto OBOS-banken		344 409	606 724
Sparekonto OBOS-banken		342 808	330 850
SUM OMLØPSMIDLER		**1 394 871**	**2 486 476**
SUM EIENDELER		**1 394 871**	**2 486 476**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 071 430	1 954 454
SUM EGENKAPITAL		**1 071 430**	**1 954 454**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 414	72 191
Leverandørgjeld		246 027	459 831
SUM KORTSIKTIG GJELD		**323 441**	**532 022**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 394 871**	**2 486 476**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025
Styret i Lillohagen Nedre Sameie

Adrien Yves Patrick Bjørnskau/s/ Torstein Furunes/s/ Tom Amundsen/s/

Anette Eliassen/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

Felleskostnader4	3 020 400
Felleskostnader2	3 018 204
Garasje	252 144
Felleskostnader næring	88 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 379 608**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 821.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 472
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 472**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-128 905
Drift/vedlikehold elektro	-299 117
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-224 780
Drift/vedlikehold heisanlegg	-259 774
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 515
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-105 740
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 331
Egenandel forsikring	-23 000
Kostnader dugnader	-3 712
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 048 873**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 146 428
Renovasjonsavgift	-519 658
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 666 085**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-313 745
Fjernvarme	-1 274 956
Andre fyringskostnader	-442 238
SUM ENERGI / FYRING	**-2 030 939**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 098
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 188
Vakthold	-285 188
Renhold ved firmaer	-316 872
Snørydding	-80 539
Andre fremmede tjenester	-41 534
Trykksaker	-128
Telefon u/mva	-749
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-5 926

Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-741 371**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	15 053
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	541
Andre renteinntekter	5
SUM FINANSINNTEKTER	**15 599**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 142
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 142**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer (felleskostnader)	4 718
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 718**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 236 604
SUM INNTEKTER	**-1 236 604**

KOSTNADER

Administrasjon	103 250
Fjernvarme	1 495 538
SUM KOSTNADER	**1 598 788**

SUM ENERGIAVREGNING	**362 184**

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

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

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Lillohagen Nedre Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohagen Nedre Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4DM2F-VKACN-3OHPW-LOV3M-P00ZW-9U7VV

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 30. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4DM2F-VKACN-3OHPW-LOV3M-P00ZW-9U7VW

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-30 16:04:33 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4DM2F-VKACN-3OHPW-LOV3M-P00ZW-9U7VW

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.25
Selskapsnummer: 7076 **Selskapsnavn:** LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

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

Adrien Bjørnskau er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tom Amundsen og Anette Eliassen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Dørautomatikk

Oppgradere dørautomatikk slik at dør åpnes opp automatisk uten behov å bruke « brute force». Universell utforming kan også kreve det, grunnet forskjellige brukergrupper som benytter inngangsdører

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtekter i forbindelse med salg av parkeringsplass i sameiet

Bestemmelse om salg av parkeringsplasser legges inn i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 240 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Adrien Bjørnskau

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kine Arenberg

☐ Tom Amundsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Lillohagen Nedre Sameie

Organisasjonsnummer: 999315917
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 09:00 til 28. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

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:**
> Styreleder er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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:**
> Trond Waare Aukland og Anette Eliassen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til disponible midler

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

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 240 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Adrien Bjørnskau (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adrien Bjørnskau

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anette Eliassen (40 stemmer)
Torstein Furunes (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anette Eliassen
Torstein Furunes

Protokollen signeres av:
Møteleder Adrien Bjørnskau /s/
Protokollvitne Trond Ware Aukland /s/
Protokollvitne Anette Eliassen /s/

V E D T E K T E R
for
Lillohagen Nedre Sameie, org. nr. 999 315 917

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 11.mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23.03.2017. Sist endret på årsmøte 06.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Lillohagen Nedre Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.12.2012. Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 1 næringsseksjon (heretter omtalt som "næring eller barnehagen") og 147 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") gnr. 77, bnr. 346 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 fremgår av seksjoneringssøknaden.

(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) Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens §23.

(3) Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i punkt **3-2 og 3-3** (vedlegg 2.1) som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

(4) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengene.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke fellesareal definert i neste **punkt 3-2** som næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

(8) Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

(9) Næringsseksjonen har rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer, uavhengig om det er gitt rett til eksklusiv bruk, **jfr. 3-2**.

(10) For næring skal gjelde alminnelige åpningstider iht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

(11) Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

(12) For de seksjonene som har midlertidig enerett/bruksrett til å bruke bestemte deler av fellesarealene gjelder rettighetene i 30 år fra 01.01.2018, jfr. eierseksjonsloven § 67 siste ledd.

3-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen

Næringsseksjonen har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader.
- Deler av gårdsrom/atriet innenfor/mellom bygg A, B og C, inklusiv overdekket areal som angitt i vedlegg 2.1. Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til utvendig lekeareal innen åpningstidene til barnehagen for en tidsperiode på 60 år fra sameiets stiftelse. Lekearealet skal være tilgjengelig for områdets beboere etter barnehagens stengetid. Utenfor dette tidsrom kan arealet eksklusiv overdekket areal brukes av både bolig og næring. Boligseksjonene i Lillohagen Øvre Sameie, gnr 77, bnr 346, har tinglyst rett til bruk av arealet på lik linje med boligseksjonene i Lillohagen Nedre Sameie.

3-3 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser.
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser boder og tekniske rom som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Alt utvendig areal til opphold, lek, rekreasjon og grøntarealer som angitt i vedlegg 2.2 (eksklusivt veier, gangveier, stier, kjøre- adkomstarealer og deler av gårdsrom/atriet innenfor/mellom bygg A, B og C (vedlegg 2.1)).

- Boligseksjon nr 103, 104, 105, 106, 107, 108 og 109 (som eies av Lillohagen BRL) har rett til eksklusiv bruk av gang/korridor mellom seksjonene samt fellesrom i tilknytning til dette i hus C, plan 2 som angitt i vedlegg 2.3.

3-4 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.

(3) Sameiet har godkjent en eventuell installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-1 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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, røykvarsler og brannslukkingsapparat og/eller husbrannslange
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
j) Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte sameier som har bruksrett.

(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.

(12) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. punkt **3-2** og **3-3**, ligger på de sameierne som har bruksretten, med unntak av deler av gårdsrom/atriet innenfor/mellom bygg A, B og C (vedlegg 2.1) som ligger på sameiet.

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, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av 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) Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. punkt 6.

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) Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. punkt **3-2** og **3-3**, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

(3) Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskifting av lekeapparater og andre innretninger (som f. eks. sandkasser og gjerde) forbundet med virksomheten til næring i deler av gårdsrom/atriet innenfor/mellom bygg A, B og C (vedlegg 2.1) skal dekkes av næring, jfr. punkt **3-2**. De øvrige ordinære drifts og vedlikeholdskostnadene av arealene skal fordeles mellom bolig og næring etter sameierbrøken.

(4) Kostnader forbundet med parkeringsarealet fordeles mellom seksjonene som har bruksrett med en lik andel for hver parkeringsplass.

(5) Kostnader forbundet med bolig skal fordeles 50% likt og 50% etter brøk boligseksjonene imellom, med unntak av kostnadene forbundet med parkering, jfr. 4.

(6) Kostnader forbundet med energi, vann, avløp og renovasjon skal fordeles på bolig og næring etter faktiske kostnader/forbruk basert på egne abonnement, avtaler eller målere.

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

(8) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling.

(9) 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.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

(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.

(5) I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

(6) Næring har rett til å møte og uttale seg i styremøter hvor det behandles saker som omhandler dem.

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 og høyst tjue 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) På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Saker som kun angår Bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

(3) Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

(4) Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

(6) 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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. Punkt 5-1.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 6-1.
- Endring av punkt **3-2** og **3-3.**

(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.
e) Å begrense den tidsbestemte bruken i **3-2** uten samtykke fra næringsseksjonen vil være i strid med mindretallsvernet.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
g) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

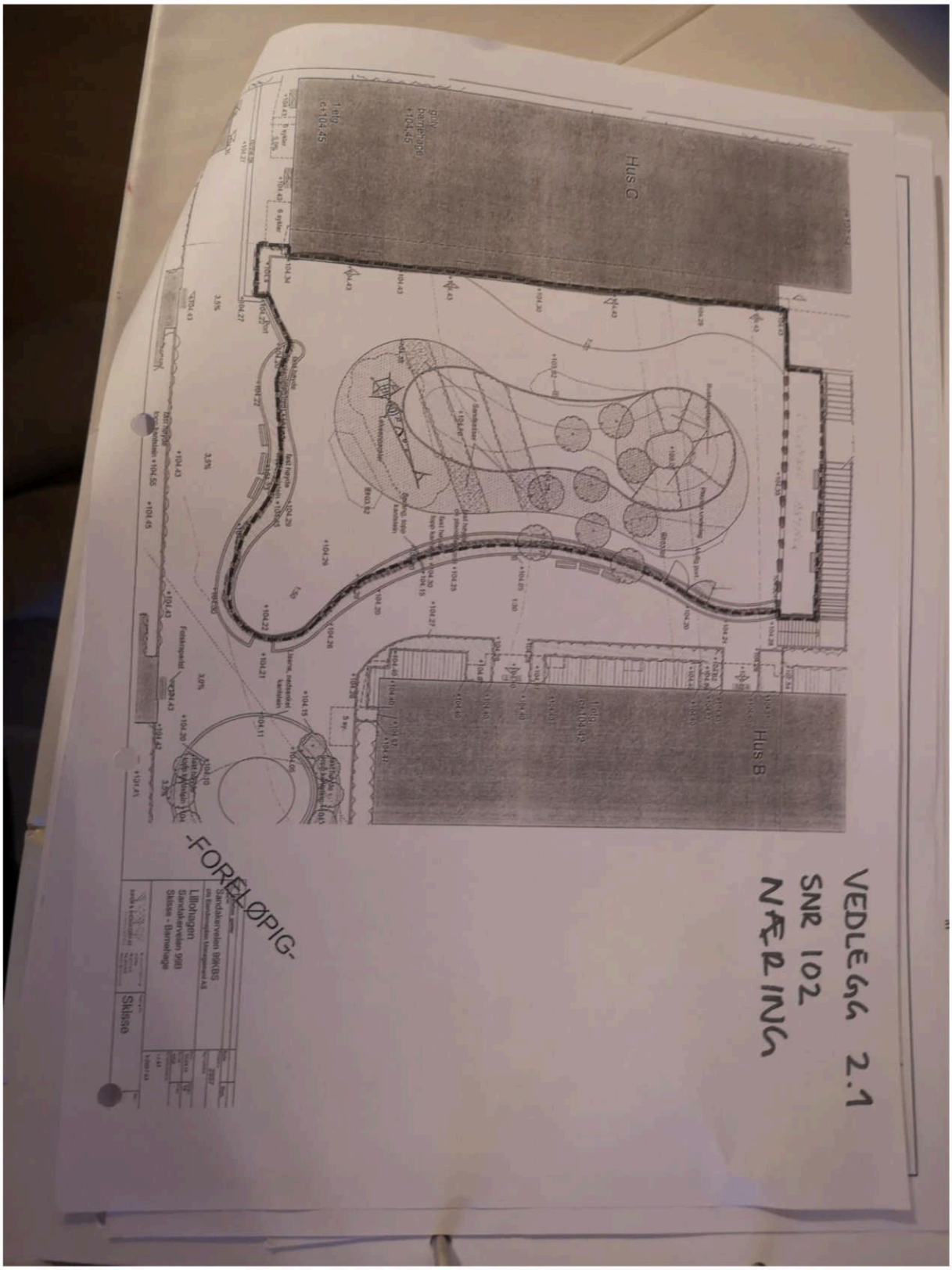
11-2 Endringer i vedtektene

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.

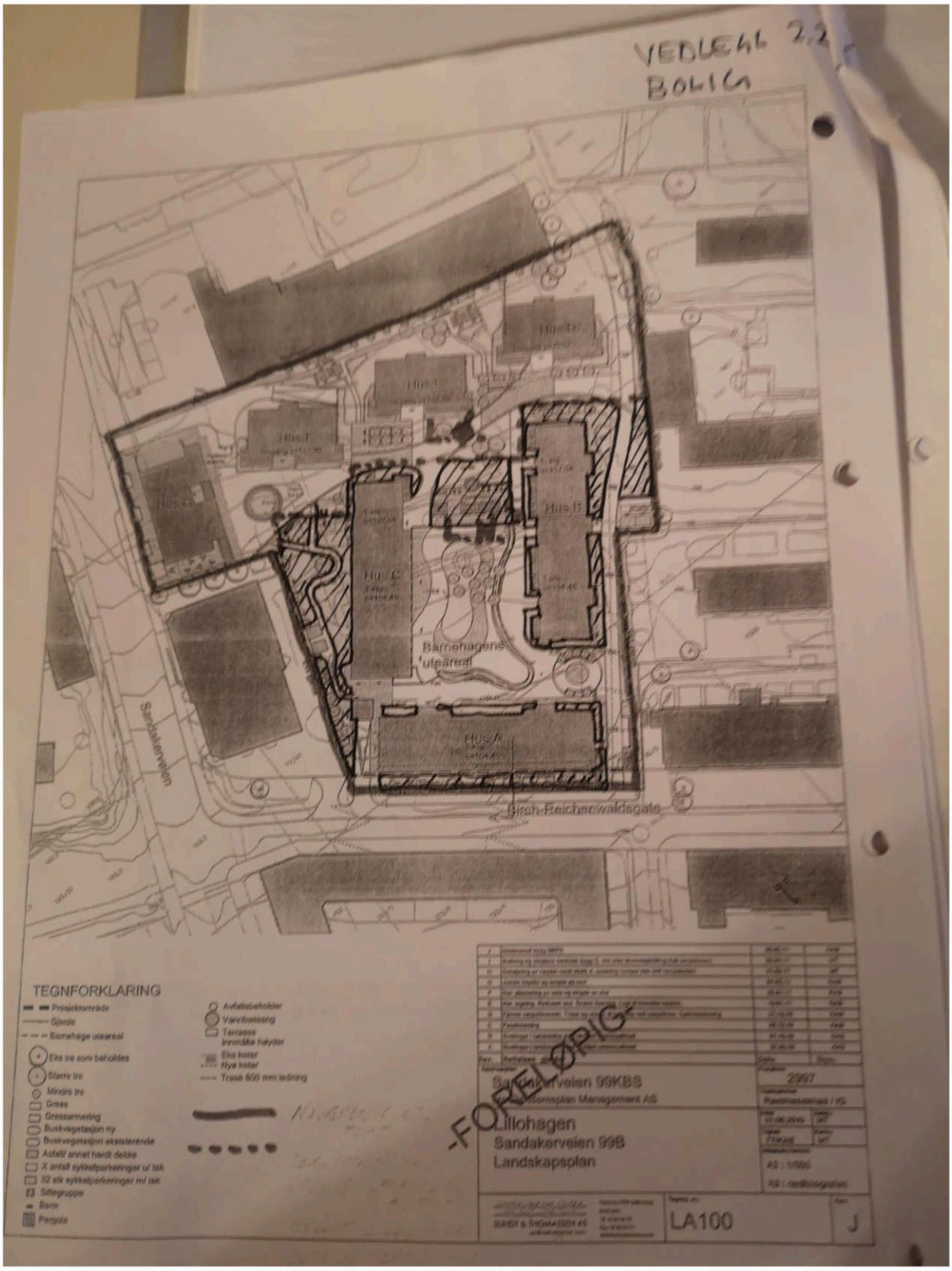
11-3 Generelle plikter

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 16. juni 2017 nr. 65.

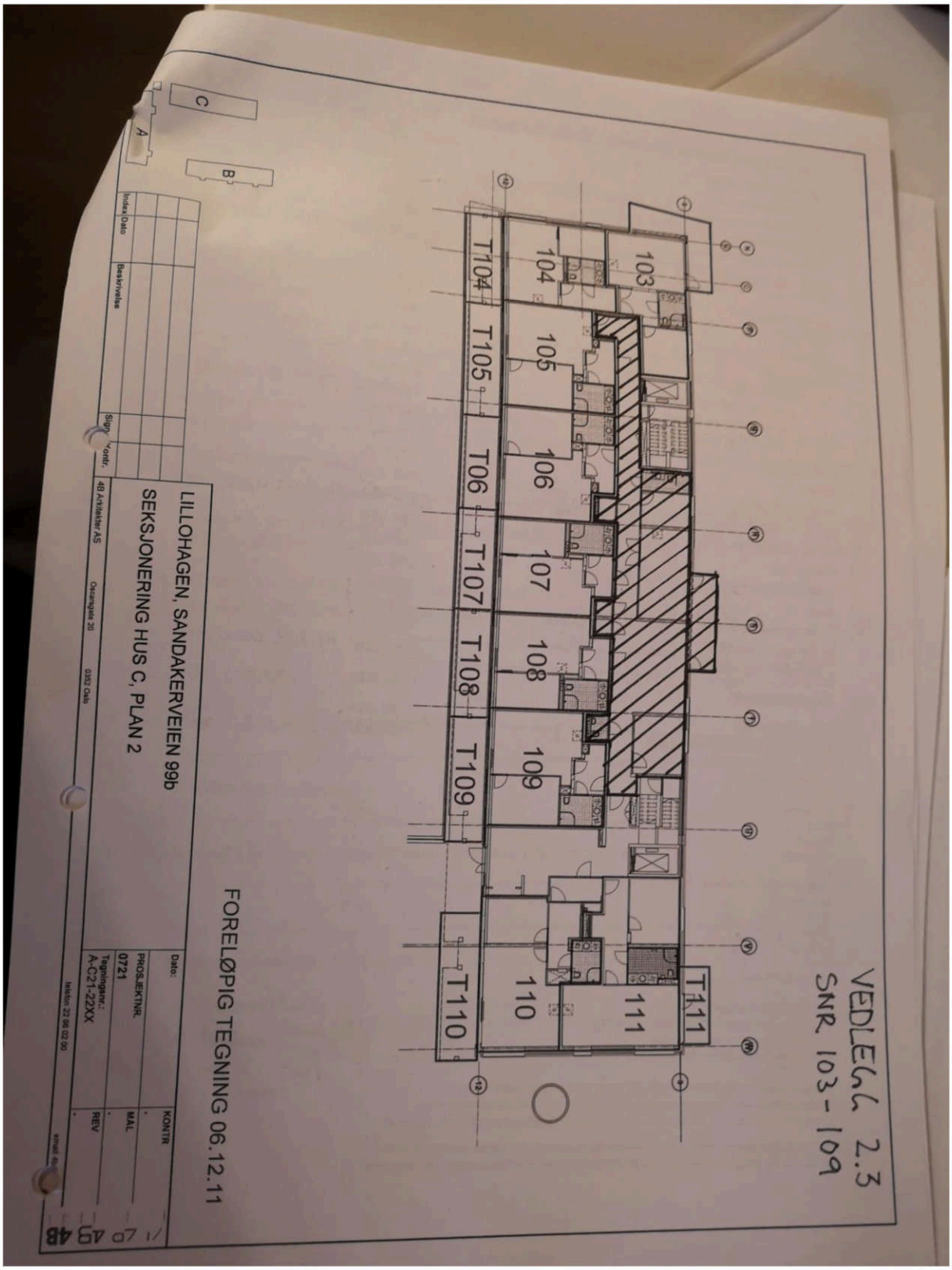
Vedlegg 2.1


VEDLEGG 2.1
SNR 102
NÆRING
-FORELØPIG-
Hus C
Hus B
Lillohagen
Sandakerveien 99B/83
Skisse - Barnehage

Vedlegg 2.2


VEDLEGG 2.2
BOLIG
Hus F
Hus G
Hus C
Hus B
Barnehagens uteareal
Hus A
Sandakerveien
Birch-Reichenwaldsgate
TEGNFORKLARING
Prosjektområde
Gjerde
Barnehage uteareal
Eks tre som bevares
Større tre
Mindre tre
Gress
Gressarmering
Buskvegetasjon ny
Buskvegetasjon eksisterende
Asfalt/ annet hardt dekke
X antall sykkelparkeringer u/ tak
32 stk sykkelparkeringer m/ tak
Sittegruppe
Benk
Pergola
Avfallsbeholder
Vannbrassere
Terrasse
Innmåte høyder
Eks koter
Nye koter
Trasé 600 mm ledning
FORELØPIG
Sandakerveien 99KBS
Lillohagen
Sandakerveien 99B
Landskapsplan
2007
LA100
J

Vedlegg 2.3


VEDLEGG 2.3
SNR 103-109
FORELØPIG TEGNING 06.12.11
LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
SEKSJONERING HUS C, PLAN 2
48 Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
PROSJEKTNR.
0721
Tegningsnr.:
A-C21-22XX
Dato:
KONTR
MAL
REV
Index
Dato
Beskrivelse
Sign
Kontr.
A
B
C
103
104
105
106
107
108
109
110
111
T104
T105
T06
T107
T108
T109
T110
T111

Trivsels- og ordensreglene

Trivselen i sameiet vårt avhenger av at vi tar hensyn til hverandre. Trivsels- og ordensreglene som er fastsatt av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Trivsel- og ordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av oss mener bidrar til et godt og sikkert bomiljø.

Sameierne er ansvarlige for at trivsels- og ordensreglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/brukere og gjester. For eventuelle overtredelser av trivsels- og ordensreglene av andre enn sameier, svarer sameier som om overtredelsen var hans/hennes egen.

1. Regler knyttet til leiligheter og balkonger

1.1 Leiligheten og fellesarealer må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro i bygget i tidsrommet kl. 22-07 søndag kveld til fredag morgen og kl. 23-09 fredag kveld til søndag morgen samt på helligdager. Det oppfordres til at arbeid utføres i leilighetene, samt bruk av støyende maskiner ol, i størst grad skjer på de tidspunkter det er minst til sjenanse for andre.

Nabovarsel bør gis i forkant av planlagt fest/selskap hvor det kan oppstå noe støy. Et slikt varsel tillater likevel ikke høy musikk eller annen uto i bygget innenfor tidsrommene nevnt over.

1.2 Krav til fungerende røykvarsler og slukkeutstyr i den enkelte leilighet skal ivaretas av sameierne

1.3 Fasadeendringer ikke tillatt. Det er for eksempel ikke tillatt å montere parabolantenne på vegg eller ballkong

1.4 Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt. Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger.

1.5 Det er ikke tillatt å bruke noen form for kullgrill ,inkludert engangsgrill på balkongen. Elektriske griller eller gassgriller kan brukes. Vis hensyn og foreta grilling under tilsyn.

1.6 Generelt skal balkonger holdes i orden. Sameierne plikter å rengjøre sluk på balkongen.

2. Regler knyttet til innvendig fellesareal og boder

2.1 Hovedinngangsdører og dører inntil boder skal til enhver tid holdes låste. Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget når de selv går inn og ut. Ukjente som ringer på porttelefonen bør i utgangspunktet ikke slippes inn, selv om de sier at de er naboer eller har en annen forklaring på hvorfor de skal inn i bygget uten nøkkel.

Det er ikke tillatt å bruke kile, tau ol for å holde dører i fellesarealer i åpen stilling.

2.2 Rømningsveier skal ikke blokkeres. Det er ikke tillatt å oppbevare eiendeler i fellesarealer. Sykler, sportsutstyr, barneleker og annet skal ikke settes i inngangsparti, trappeoppganger eller andre fellesarealer. Kun barnevogner kan oppbevares i nisjene ved inngangspartiene. Det er en bod for oppbevaring av sykler tilknyttet bygg B.

2.3 Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.
2.4 Ved parkeringsplass i garasjeanlegget er det kun tillatt lagret bilrelaterte produkter slik som dekk, takstativ og skiboks og andre transportrelaterte produkter, eller etter godkjennelse fra styret. Det er ikke tillatt å la elektriske artikler som verktøy, sparksykler mm stå til lading i fellesarealene eller i boder.
2.5 Gassbeholdere skal ikke lagres i garasjeanlegget eller i kjellerbodene.
2.6 Postkasseskiltene skal være korrekt merket.

3. Regler knyttet til utvendig fellesareal

3.1 Uteområdene og fellesterrassen skal holdes pene, ryddige og frie for søppel. Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles til fellesskapets beste.
3.2 Synlig anlegg av privat beplantninger må forelegges styret til eventuell godkjenning.
3.3 Lek og andre aktiviteter må ikke være til skade for utearealene.
3.4 Innenfor veibommene kan bilkjøring kun foretas for transport av syke/bevegelseshemmede, eller ved behov som flyttelass eller andre tunge lass. Slik kjøring må foregå svært aktsomt og ikke fortere en gangfart. Det er ikke tillatt å parkere innenfor veibommene. Bommen ve innkjøringen skal lukkes etter hver gjennomkjøring.
3.5 På felles takterrasse er det ikke tillatt bruk av åpen ild, grill, røyking og alkohol/rusmidler.
3.6 Det skal være ro mellom kl 2200-0800 på utvendig fellesareal.
3.7 På felles takterrasse er det ikke tillatt bruk av åpen ild, grill, røyking og bruk av rusmidler.

4. Generelt

4.1 Avfallshåndtering – Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Avfall skal kildesorteres i tråd me anvisninger. Det er ikke tillatt å kaste annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å levere store gjenstander og farlig avfall til godkjent mottak Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Søppel (avfalls) poser skal ikke settes i fellesarealene/gangene i påvente av å bli båret ut.

Vedtatt på ordinært sameiermøte 25.04.2013.

Sist endres på sameiermøtet 7.05.2020.

Sist endret på sameiermøtet 9.04.2022



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

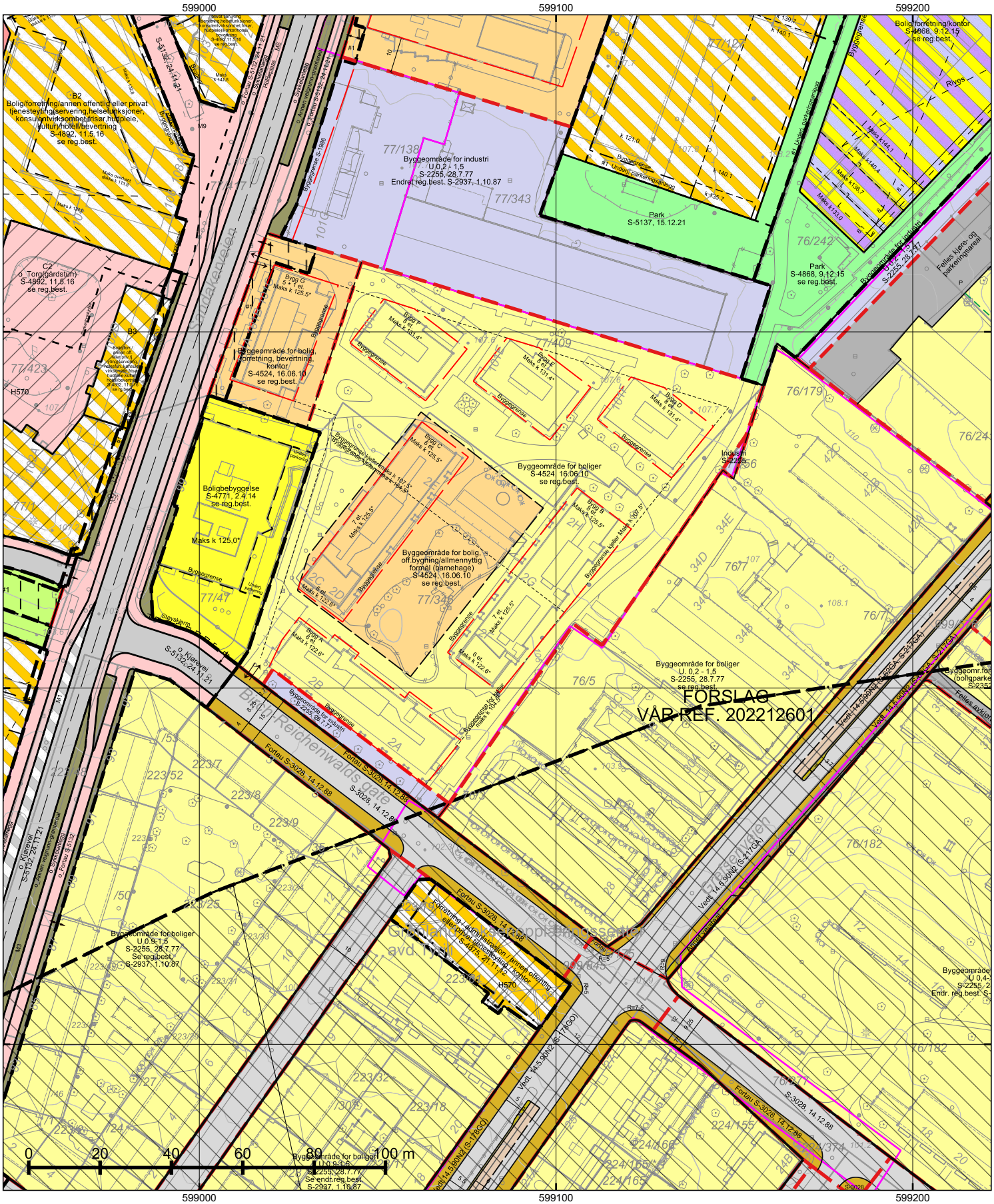
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 334643/ 86529400
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: BIRCH-REICHENWALDS GATE 2G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/346

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: 25.03.2026

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 334643/ 86529400

Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

Adresse: BIRCH-REICHENWALDS GATE 2G

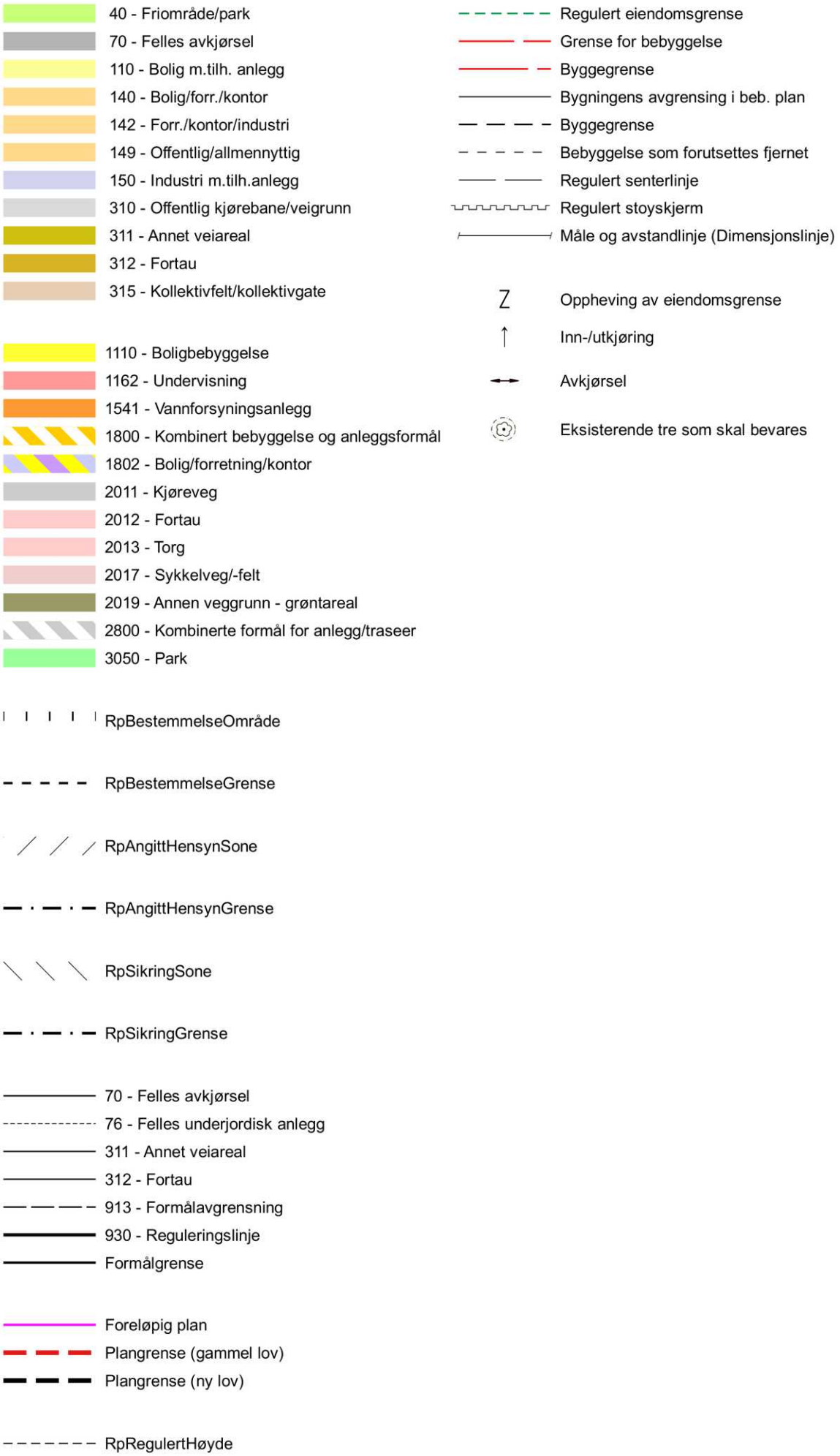
Kommentar:

Gnr/Bnr: 77/346

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

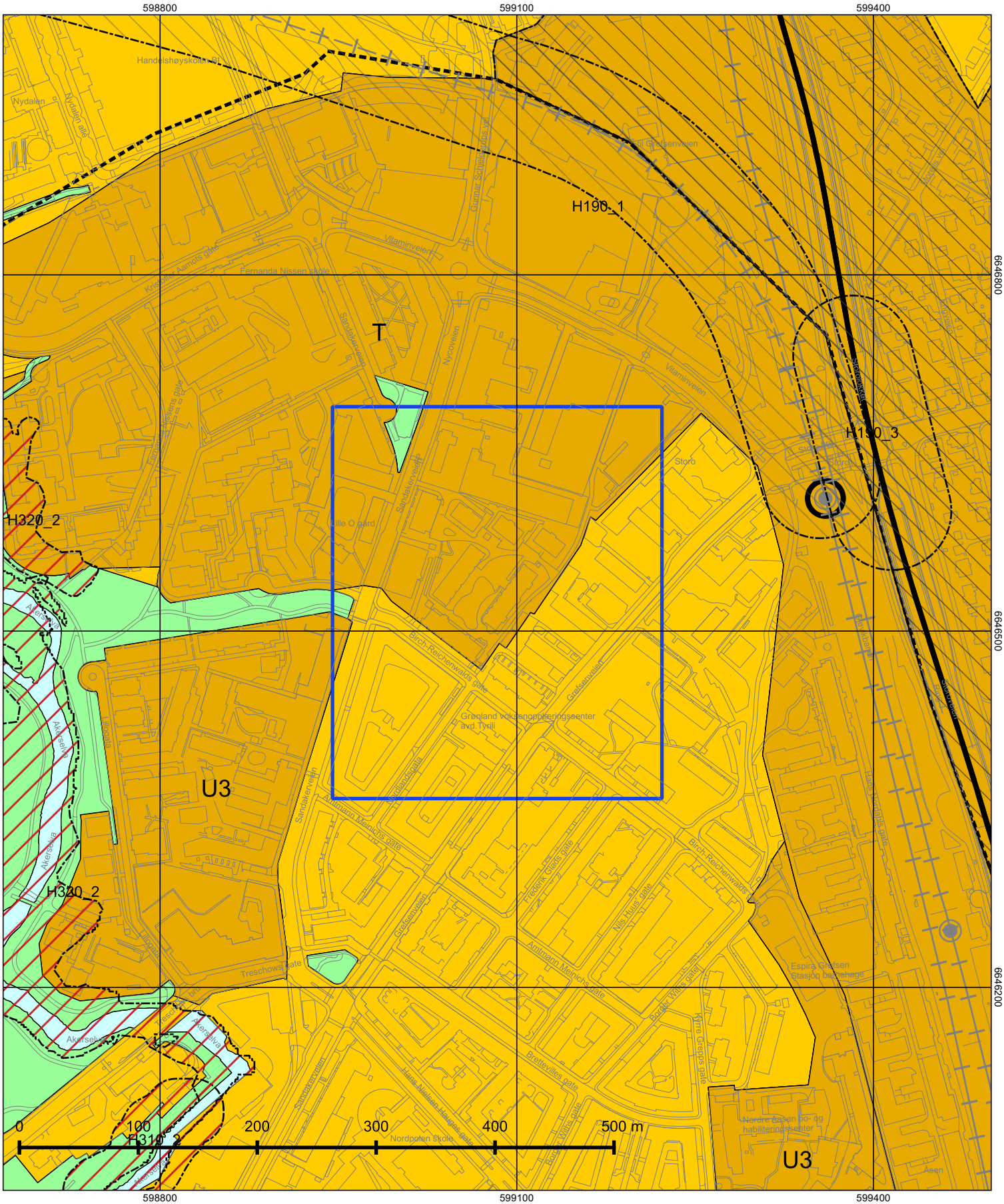
Dato: 25.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 334643/ 86529400
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: BIRCH-REICHENWALDS GATE 2G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/346

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334643/86529400
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-4524

SANDAKERVEIEN 99B.Endret regulering med regulerings- bestemmelser for gnr. 77 bnr. 346.

Vedtaksdato: 16.06.2010

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200713143

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 99 B - GNR. 77 BNR. 346

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200713143-2, datert 02.12.2009.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde for bolig
- byggeområde for bolig, forretning, bevertning, kontor
- byggeområde for bolig, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)

§ 3. Fellesbestemmelser
3.1 Grad av utnytting og fordeling av formål
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 25 980 m2. Bruksareal helt under terreng, og der avstand mellom himling og gjennomsnittelig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter inngår ikke i beregningen av BRA. Bruksareal under terreng, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittelig terrengnivå rundt bygningen er mellom 0,5- og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 %. Det tillates inntil bebygd areal BYA = 400 m2 til utvendige boder med maksimal høyde på inntil 3,0 meter over ferdig terreng. Parkeringsplasser på terreng medregnes med et bruksareal på BRA = 18 m2 per parkeringsplass.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, grense for underjordiske anlegg og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet.

3.3 Utforming
Takene er en del av byens tak landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Trappe- og heistårn, tekniske rom og installasjoner på tak kan oppføres inntil 3,0 meter over viste gesimshøyder og skal utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig. Balkonger med maks. 2,0 meter dybde tillates plassert utenfor hovedveggliv forutsatt at disse ikke forhindrer forskriftskrav om dagslys. Del av balkongbredde kan gis maks dybde 2,20 meter dersom gjennomsnittlig balkongdybde er 2,0 meter målt over bredde balkong. På takterrasser skal det være transparent/åpent rekkverk over regulerte gesimshøyder. Takterrasser kan ha inntil 25m2 tak eller pergola per bygg på bygg A, B og C, og skal utformes i tilknytning til tak- og heisoppbygg og inngå som del av taklandskapet.

3.4 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordeling skal være maksimum 20 % leiligheter med bruksareal på BRA = 40-50 m2, minimum 30 % leiligheter BRA = 50-75 m2 og minimum 50 % leiligheter med BRA = 75 m2 eller større, hvorav halvparten av disse skal være minimum 85 m2 eller større. Leiligheter mindre enn 40 m2 og ensidige nord- eller østvendte leiligheter tillates ikke. Hoveddelen av leilighetene og minimum 55 % skal være gjennomgående eller belyst fra to sider. Alle leiligheter skal ha en stille side. Maksimal leilighetsdybde eksklusiv balkonger og yttervegger skal ikke overstige 13 meter.

3.5 Krav til uteareal
Det skal opparbeides utearealer med god bruksmessig kvalitet for boliger innenfor planområdet. Dette skal tilsvare minst 30 % av det samlede leilighetsarealet i BRA. Balkonger og terrasser medregnes ikke som uteareal. Utearealet som planen krever skal ligge på terreng/lokk. Areal avsatt til uteareal for barnehage skal ikke medregnes. Jordsmonn på parkeringsdekke skal være 0,3 meter for gressplen, 0,5 meter for busker og 0,9 meter for trær.

3.6 Avkjørsel
Avkjørsel skal skje fra Birch-Reichenwalds gate og Sandakerveien som vist med pilene på plankartet. Avkjørsel mot Birch-Reichenwalds gate skal ha minimum 4 meter netto avstand til naboavkjørsel til Sandakerveien 99.

§ 4. Byggeområde for bolig
4.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal for bolig bygg A, B, D, E, F skal samlet ikke overstige BRA = 17 490 m2.
Tillatt bruksareal for boliger skal ikke overstige 17 170 m2.
Tillatt bruksareal for utvendige boder og annet overdekt areal skal ikke overstige 320 m2.

4.2 Utforming

Øverste etasje i bygg B skal være inntrukket minst 10 meter i full bredde fra gavl mot Birch- Reichenwalds gate. Avstand mellom bygninger D, E, F, skal ikke være mindre enn 8,0 meter, regnet fra og til balkonger og karnapper. Balkonger på bygg mot Birch-Reichenwalds gate skal ha minimum 3,0 meter fri høyde over terreng dersom de krysser eiendomsgrense mer enn 1 meter. Bruksareal helt under terreng og der avstand mellom himling og gjennomsnittelig terrengnivå rundt bygg A er mindre enn 0,6 meter, inngår ikke i beregning av BRA.

§ 5. Byggeområde for bolig, forretning og bevertning

5.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal for bygg G skal ikke overstige BRA = 3 320 m2
Tillatt bruksareal for boliger skal ikke overstige 2 800 m2.
Tillatt bruksareal for forretning, bevertning eller kontor skal ikke overstige 400 m2
Tillatt bruksareal for bakkeparkering skal ikke overstige 90 m2.
Tillatt bruksareal for utvendige boder og annet overdekt areal skal ikke overstige 30 m2.
Det tillates etablert forretning og bevertning kun i 1 etasje mot gate og mot syd.

5.2 Utforming
Øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 2,4 meter i forhold til ytterkant av veggliv i underliggende etasjer i fasade mot vest.

5.3 Parkering
Varelevering og korttidsparkering skal håndteres innenfor egen grunn. Det tillates inntil 5 p-plasser på terreng.

§ 6. Byggeområde for bolig, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)

6.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal for bygg C skal ikke overstige BRA = 5 170 m2
Tillatt bruksareal for barnehage skal være minimum BRA = 540 m2 og inntil BRA = 700 m2
Tillatt bruksareal for utvendige boder og annet overdekt areal skal ikke overstige 50 m2.

6.2. Utforming
Øverste etasje i bygg C skal være inntrukket minst 10 meter i full bredde fra gavl mot Birch-Reichenwalds gate.

6.3. Uteareal
Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for boligene i planområdet utenfor barnehagens åpningstid.

6.4 Parkering
Varelevering og korttidsparkering til barnehage skal håndteres fra gatekant i Birch-Reichenwalds gate.

§ 7. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1: 200 for hele planområdet samlet. Planen skal vise eksisterende og fremtidig opparbeidet terreng og andre gangveier, trapper, ramper, plasser, belegning, materialbruk, lekeareal med plassering av utstyr for lek, barnehageareal, sykkelparkering, beplantning, overvannshåndtering, trær som skal bevares, terrengmurer, samt kjøreveier og parkering på terreng. Det skal redegjøres hvordan opparbeidelse av utearealene forholder seg til eksisterende trær og grønt mot øst. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Før midlertidig brukstillatelse gis for boligene i det enkelte byggetrinn, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 8. Parkering og varelevering

Parkering for biler skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Avkjøringspunkt er vist med piler på plankartet. Parkeringsdekningen for boliger skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

§ 9. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved utforming og detaljprosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres på egen grunn.

§ 10. Miljøforhold – støy

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket. Før det gis brukstillatelse skal

det innhentes støymåling på utearealene. Støytiltak skal utføres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, tabell 2, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse for boligene gis. Balkonger i rød støysone skal innglasses. Fasadestøy mot balkonger i gul støysone mot Birch-Reichenwalds gate skal kontrollmåles på mest kritiske punkter. Uteplass mellom bygg G, C og F skal støyskjermes lokalt i henhold til T-1442, tabell 2.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser

11.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse til siste boenhet i bygg A, B og C skal det foreligge brukstillatelse til barnehage i bygg C.

11.2 Det skal opparbeides gangvei ved planområdets østre grense før brukstillatelse gis for mer enn 100 leiligheter i planområdet. Gangveien skal være offentlig tilgjengelig.

Oslo

S-5142

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

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

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

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

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

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

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

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

Vibrasjoner

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

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

1.3.2 Støy i driftsfasen

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

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

a) Utbyggingsfaser.

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

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

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

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

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

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

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

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

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

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

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

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

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

2.2.1.2 Utnyttelse

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

2.2.1.3 Plassering

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

2.2.1.4 Høyder

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

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

2.2.2.1 Arealbruk

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

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

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

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

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

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

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

2.2.2.5 Utforming

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

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

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

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

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

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

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

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

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

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

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

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

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

3.1.3.1 Arealbruk

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

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

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

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

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

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

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

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

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

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

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

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

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

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

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

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

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

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

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

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

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

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

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

7.4 Fortau

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

7.5 Gangforbindelser

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

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

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

8.1 Overvannsløsning

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

8.2 Utomhusanlegg

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

8.3 Tiltak for nærområdene

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

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

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 21.08.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201103522-85 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Liv Oxaal Kaasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BIRCH-REICHENWALDS GATE 2 F-H	Eiendom:	77/346/0/0
Tiltakshaver:	Sandakerveien 99 B KS c/o Eiendomsplan Managment AS	Adresse:	Thunes vei 2, 0274 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BIRCH-REICHENWALDS GATE 2 F-H

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 21.07.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 2. etasje	A-B2X-20XX	11.03.2011	1/24
Plan 3 - 6. etasje	A-B3X-20XX	11.03.2011	1/25
Landskapsplan	LA100	24.06.2011	18/2
Plan 7	A-B7X-20XX1201	10.05.2012	41/11
Takplan	A-B8X-20XX	14.06.2012	43/5
Situasjonsplan	Situasjonsplan		47/11
Fasade mot øst	A-BXX-4001	10.05.2012	47/13
Fasade mot vest	A-BXX-4002	10.05.2012	47/14
Fasade mot syd og nord	A-BXX-4003	10.05.2012	47/15
Revidert utomhusplan	LA110	04.09.2012	51/2
Plan 1 etasje	A-B1X-20XX	11.01.2013	59/6
Plan kjeller	A-BOX-20XX	17.01.2013	62/3
Snitt hus B	A-BXX-4004	17.01.2013	62/4

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

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

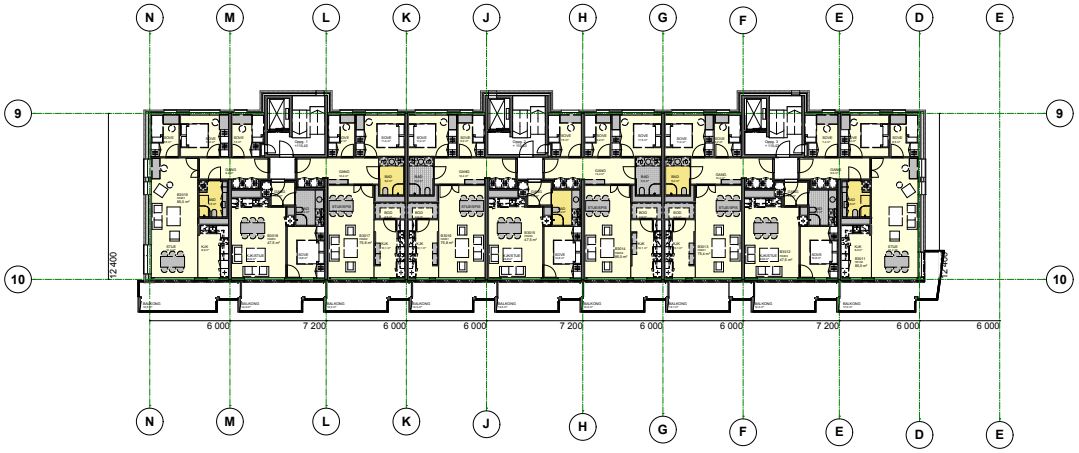
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

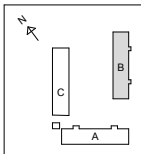
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.08.2015 av:

Liv Oxaal Kaasen - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
Sandakerveien 99 B KS c/o Eiendomsplan Managment AS, Thunes vei 2, 0274 OSLO, jan@eiendomsplan.no





1	Rammesøknad	11.03.19	LT
Rev.	Revisjon	Dato	Sign.

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

Lillohagen,Sandakervn. 99b

Plan 3-6
GNR/BNR 77/346, vedlegg E-06

DATO	MÅLESTOKK	TEGN	KONTR
12.01.11	1:200	JF	JO

TEGNINGSSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	0721	A-B3X-20XX	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA - AVD. NORDPOLEN
GREFSENVEIEN 5C
0482 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-21-0033 (Guro Helle)
Vår referanse: 2425056/14921854 Birch - Reichenwald
Bestilling: C3 2021-03-02 (9) 16

Dato
02.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1058040	200	12.12.2012	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	346	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 08.00 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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601369963
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991638741	SANDAKERVEIEN 99B KS		c/o Eiendomsplan Management AS, Thunes vei 2, 0274 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	77	346

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	346	0	1	93 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	2	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	3	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	4	83 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	5	83 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	6	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	7	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	8	83 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	9	99 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	10	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	11	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	12	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	13	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	14	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	15	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	16	90 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	17	99 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	18	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	19	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei

11.12.2012 Bente Hansen
PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN RETT KOPI

Doknr: 1058040 Tinglyst: 12.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	346	0	20	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	21	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	22	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	23	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	24	90 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	25	99 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	26	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	27	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	28	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	29	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	30	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	31	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	32	90 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	33	99 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	34	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	35	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	36	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	37	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	38	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	39	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	40	90 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	41	99 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	42	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	43	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	44	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	45	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	46	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	47	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	48	90 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	49	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	50	70 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	51	70 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	52	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei

STATENS KARTVERK

11.12.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN RETT KOPI

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	346	0	53	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	54	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	55	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	56	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	57	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	58	71 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	59	83 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	60	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	61	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	62	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	63	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	64	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	65	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	66	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	67	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	68	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	69	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	70	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	71	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	72	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	73	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	74	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	75	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	76	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	77	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	78	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	79	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	80	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	81	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	82	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	83	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	84	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	85	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei

STATENS KARTVERK

11. 12. 2012 Bente Hanse

PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN RETT KOPI

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	346	0	86	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	87	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	88	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	89	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	90	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	91	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	92	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	93	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	94	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	95	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	96	188 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	97	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	98	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	99	75 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	100	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	101	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	102	589 / 11000	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	103	52 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	104	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	105	57 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	106	57 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	107	49 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	108	49 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	109	57 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	110	51 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	111	59 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	112	94 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	113	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	114	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	115	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	116	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	117	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	118	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei

STATENS KARTVERK

11. 12. 2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN RETT KOPI

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	346	0	119	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	120	94 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	121	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	122	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	123	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	124	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	125	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	126	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	127	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	128	94 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	129	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	130	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	131	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	132	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	133	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	134	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	135	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	136	94 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	137	48 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	138	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	139	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	140	84 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	141	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	142	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	143	85 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	144	122 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	145	127 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	146	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	147	56 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	346	0	148	86 / 11000	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK

11. 12. 2012 Bente Hans

PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN RETT KOPI

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 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**	**77**	**346**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
991 638 741	SANDAKERVEIEN 99B KS		

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2	SE VEDLEGG			12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

Oslo 15/8-2012

Ren kopi
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
19/11-12

Sandakerveien 99B, Gnr. 77, Bnr. 346, i Oslo kommune.
Vedlegg til skjema for begjæring om oppdeling i eierseksjoner pkt. 3.

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremstår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	93	B	66	B	75	B	131	B	84	B
2	B	48	B	67	B	48	B	132	B	84	B
3	B	56	B	68	B	85	B	133	B	56	B
4	B	83	B	69	B	85	B	134	B	56	B
5	B	83	B	70	B	48	B	135	B	85	B
6	B	56	B	71	B	75	B	136	B	94	B
7	B	56	B	72	B	85	B	137	B	48	B
8	B	83	B	73	B	48	B	138	B	56	B
9	B	99	B	74	B	75	B	139	B	84	B
10	B	48	B	75	B	75	B	140	B	84	B
11	B	56	B	76	B	48	B	141	B	56	B
12	B	84	B	77	B	85	B	142	B	56	B
13	B	84	B	78	B	85	B	143	B	85	B
14	B	56	B	79	B	48	B	144	B	122	B
15	B	56	B	80	B	75	B	145	B	127	B
16	B	90	B	81	B	85	B	146	B	56	B
17	B	99	B	82	B	48	B	147	B	56	B
18	B	48	B	83	B	75	B	148	B	86	B
19	B	56	B	84	B	75	B				
20	B	84	B	85	B	48	B				
21	B	84	B	86	B	85	B				
22	B	56	B	87	B	85	B				
23	B	56	B	88	B	48	B				
24	B	90	B	89	B	75	B				
25	B	99	B	90	B	85	B				
26	B	48	B	91	B	48	B				
27	B	56	B	92	B	75	B				
28	B	84	B	93	B	75	B				
29	B	84	B	94	B	48	B				
30	B	56	B	95	B	85	B				
31	B	56	B	96	B	188	B				
32	B	90	B	97	B	48	B				
33	B	99	B	98	B	75	B				
34	B	48	B	99	B	75	B				
35	B	56	B	100	B	48	B				
36	B	84	B	101	B	85	B				
37	B	84	B	102	N	589	B				
38	B	56	B	103	B	52	B				
39	B	56	B	104	B	48	B				
40	B	90	B	105	B	57	B				
41	B	99	B	106	B	57	B				
42	B	48	B	107	B	49	B				
43	B	56	B	108	B	49	B				
44	B	84	B	109	B	57	B				
45	B	84	B	110	B	51	B				
46	B	56	B	111	B	59	B				
47	B	56	B	112	B	94	B				
48	B	90	B	113	B	48	B				
49	B	85	B	114	B	56	B				
50	B	70	B	115	B	84	B				
51	B	70	B	116	B	84	B				
52	B	85	B	117	B	56	B				
53	B	48	B	118	B	56	B				
54	B	75	B	119	B	85	B				
55	B	85	B	120	B	94	B				
56	B	48	B	121	B	48	B				
57	B	75	B	122	B	56	B				
58	B	71	B	123	B	84	B				
59	B	83	B	124	B	84	B				
60	B	85	B	125	B	56	B				
61	B	48	B	126	B	56	B				
62	B	75	B	127	B	85	B				
63	B	85	B	128	B	94	B				
64	B	48	B	129	B	48	B				
65	B	75	B	130	B	56	B				
SUM BRØK		4634		SUM BRØK		4991		SUM BRØK		1375	

SUM BRØK (TELLERE) 11000 = **NEVNER I SAMEIERBRØKEN**

Signaturer
Oslo 15/8-2012
Dato Hjemmelshaver

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 15/8-12	Rune Kjeldstad	RUNE KJELDSTAD	
Oslo 15/8-12		ERIK DANIELSEN	

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.	
77	**346**		1 - 148	**i Oslo kommune**

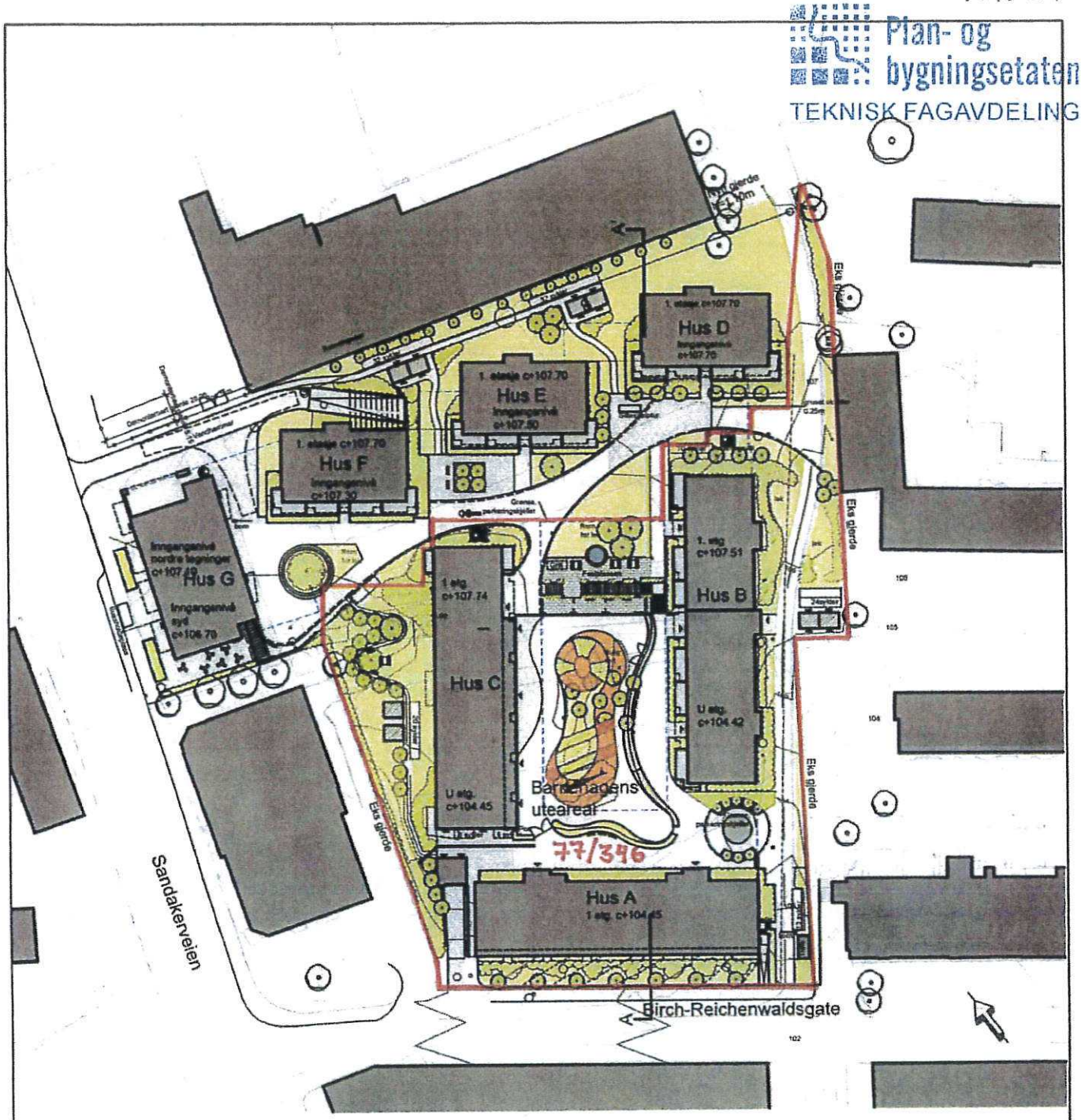
Dato	Underskrift	Stempel
20.11.12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

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

KARTVERK SJATENS

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Prosjektområde
- Gjerde
- Barnehage uteareal
- Eks tre som beholdes
- Større tre
- Mindre tre
- Gress
- Gressarmering
- Buskvegetasjon ny
- Asfalt
- Annet hardt dekke
- X antall sykkelparkeringer u/ tak
- 32 stk sykkelparkeringer m/ tak
- Sittegruppe
- Benk
- Pergola
- Vannbassenge
- Terrasse
- Fotskraperist
- Eks koter
- Nye koter
- Trasé 600 mm ledning

Rev.	Rettelsen gjelder	Dato	Sign.

SITUASJONSPLAN

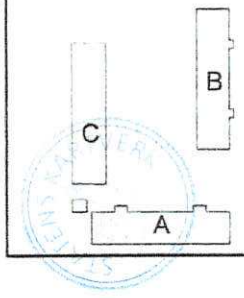
Lillohagen
Sandakerveien 99B
GNR. 77 BNR 346

Prosjektnr.	2997
Tegningsnavn	Rammesøknad
Dato	16.08.12
Tegnet	KAØ
Kontr.	TS
Målestokk/format	A2 1/500
	A3 . nedfotografert

SUNDT & THOMASSEN AS

STATENS VEGVESEN





Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	-	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b

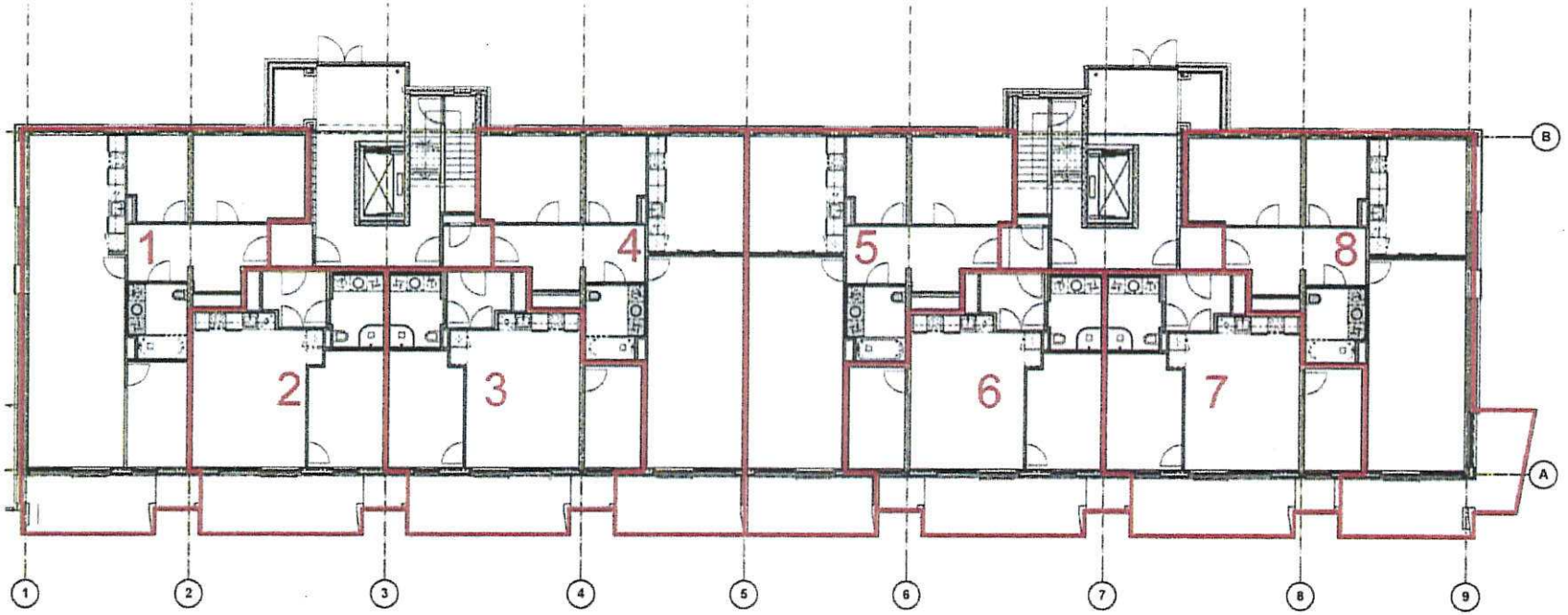
Gnr/Bnr 77/346

SEKSJONERING HUS A, KJELLER

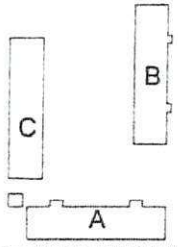
Dato:	17.08.12
PROSJEKTNR.	0721
Tegningsnr.:	A-A0X-22XX
KONTR.	
MÅL.	
REV.	

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
MOTTATT 4B 4B



STATENS KARTVERK



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b

Gnr/Bnr 77/346

SEKSJONERING HUS A, PLAN 1

Dato: 17.08.12

PROSJEKTNR. 0721

Tegningsnr.: A-A1X-22XX

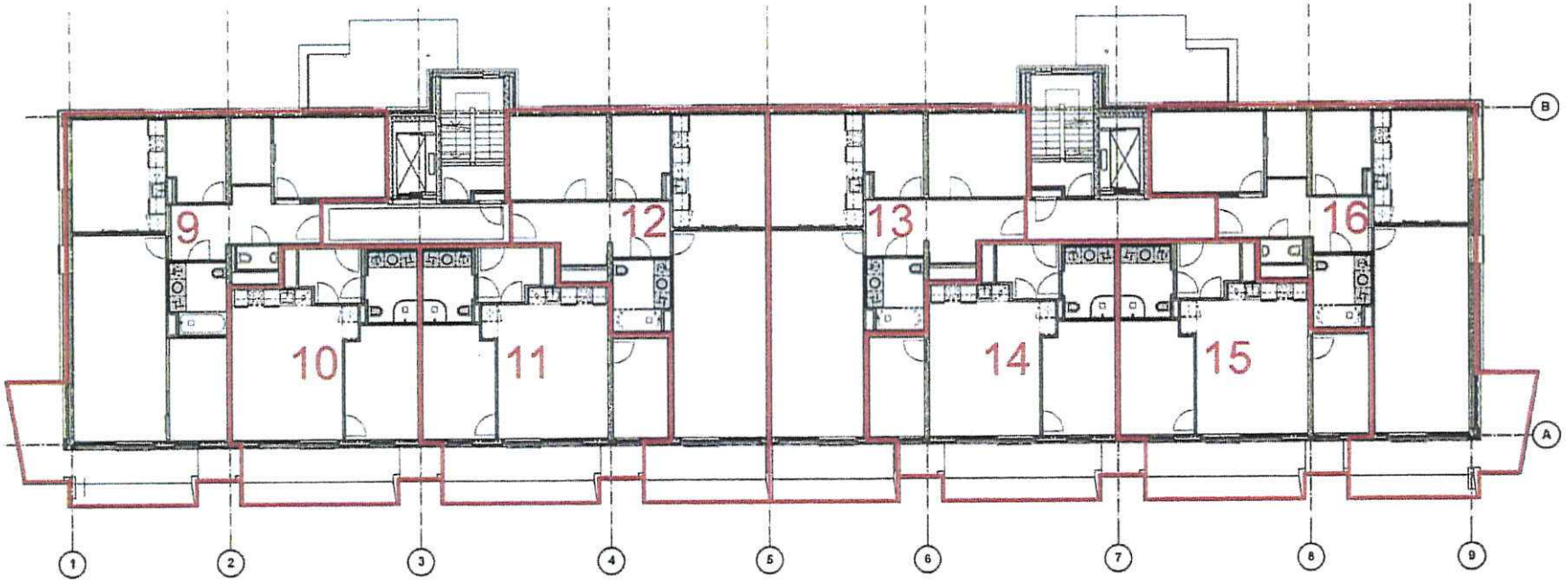
KONTR.

MÅL

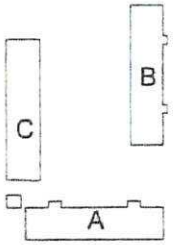
REV.

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

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING



STATENS KARTVERK



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b

Gnr/Bnr 77/346

SEKSJONERING HUS A, PLAN 2

Dato: 17.08.12

PROSJEKTNR. 0721

Tegningsnr.: A-A2X-22XX

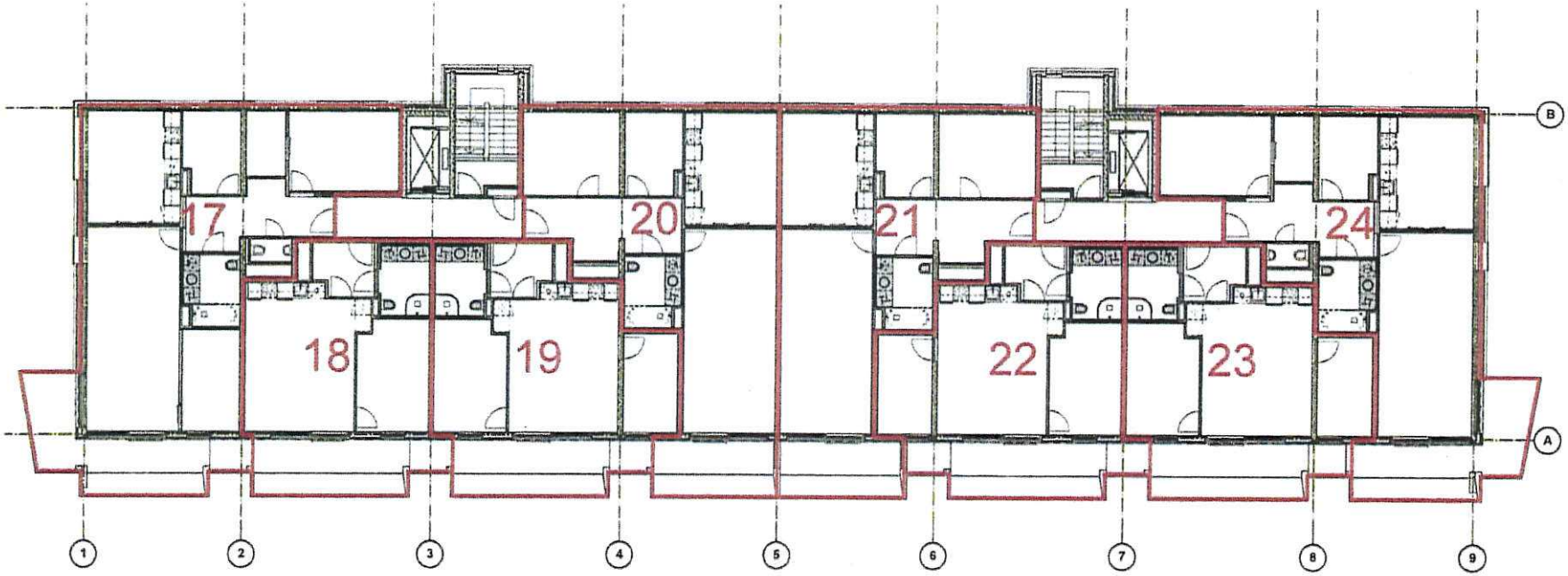
KONTR.

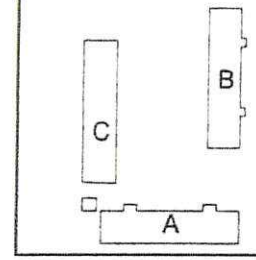
MÅL

REV

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

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING





Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b

Gnr/Bnr 77/346

SEKSJONERING HUS A, PLAN 3

Dato: 17.08.12

PROSJEKTNR. 0721

Tegningsnr.: A-A3X-22XX

KONTR

MÅL

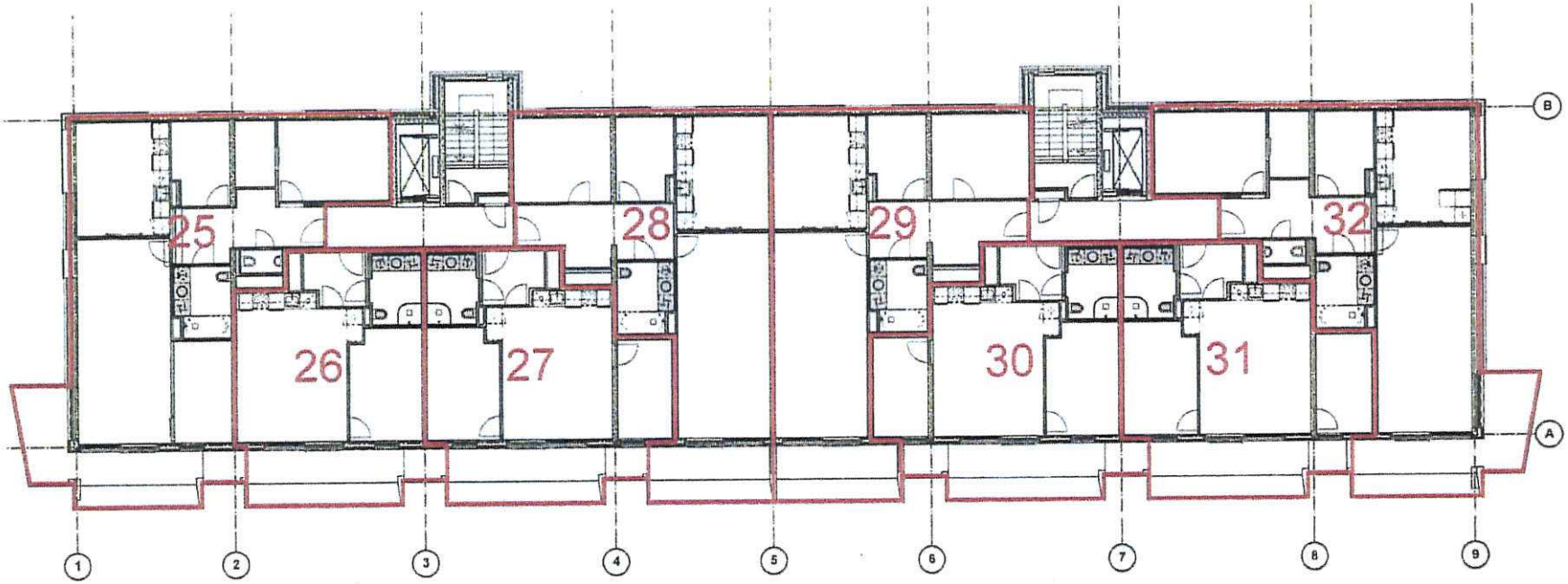
REV

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

KARTVERK

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

4B





Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b

Gnr/Bnr 77/346

SEKSJONERING HUS A, PLAN 4

Dato: 17.08.12

PROSJEKTNR. 0721

Tegningsnr.: A-A4X-22XX

KONTR.

MÅL.

REV.

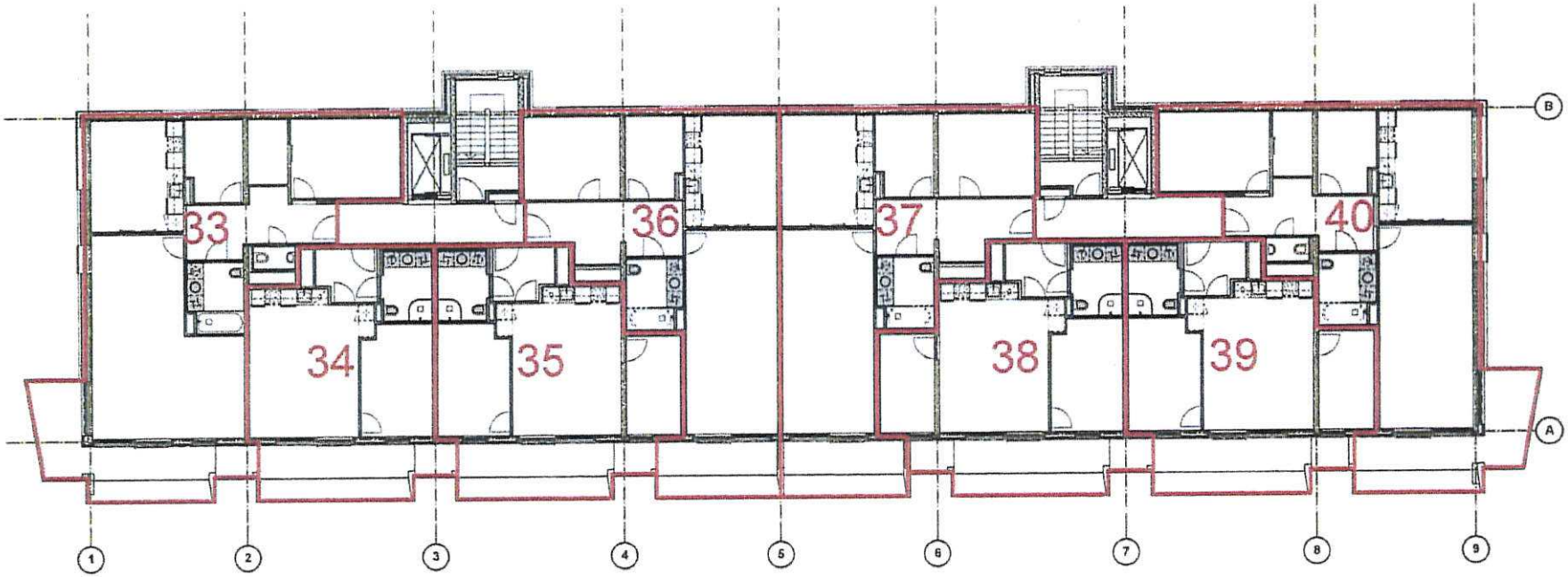
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 email 4b@4b.no

KARTVERK SJALENS

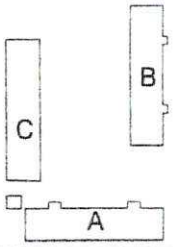
Plan- og bygningsetaten TEKNISK AGAVDELING

4B

6 AV 24



KARTVERK



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b

Gnr/Bnr 77/346

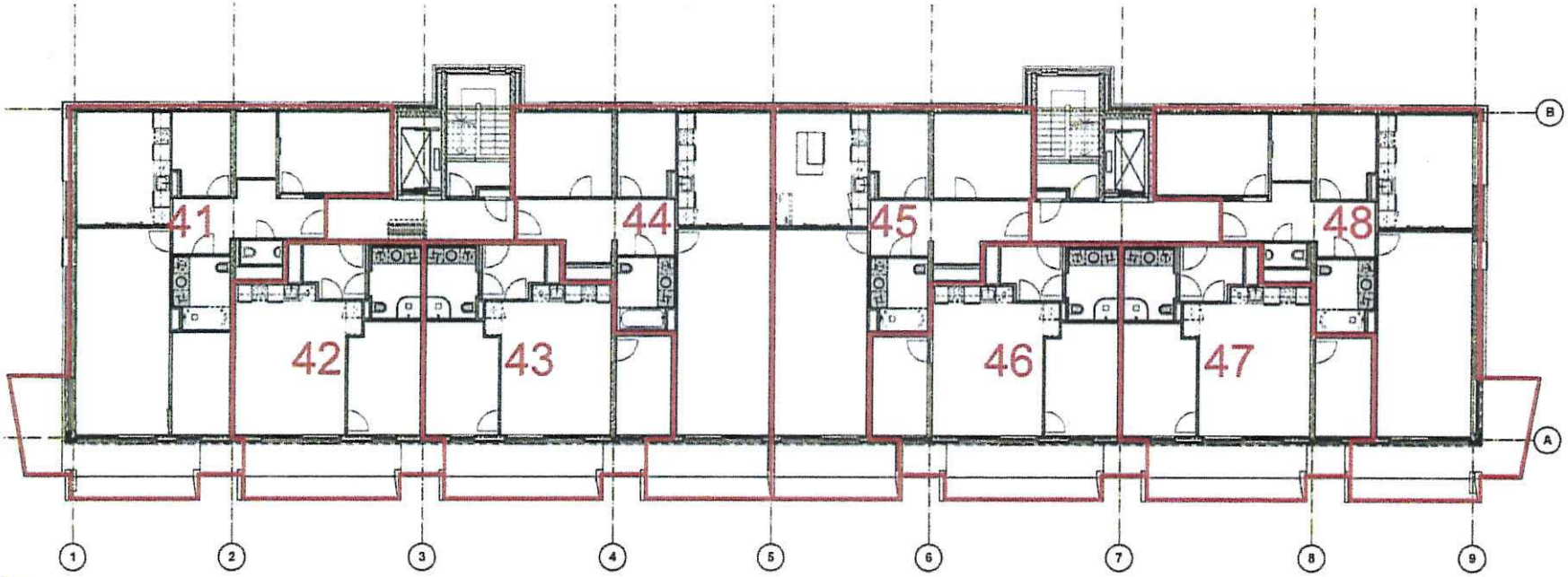
SEKSJONERING HUS A, PLAN 5

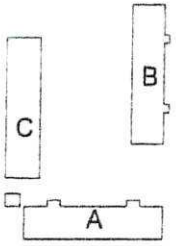
Dato:	17.08.12
PROSJEKTNR.	0721
Tegningsnr.:	A-A5X-22XX
KONTR.	.
MÅL	.
REV	.

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

7 AV 24





Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b

Gnr/Bnr 77/346

SEKSJONERING HUS A, PLAN 6

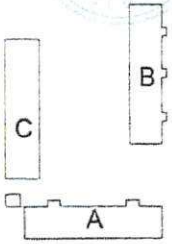
Dato:	17.08.12
PROSJEKTNR.	0721
Tegningsnr.:	A-A6X-22XX
KONTR.	
MÅL	
REV.	

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

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING
MOTTATT 4B 4B

8 AV 24





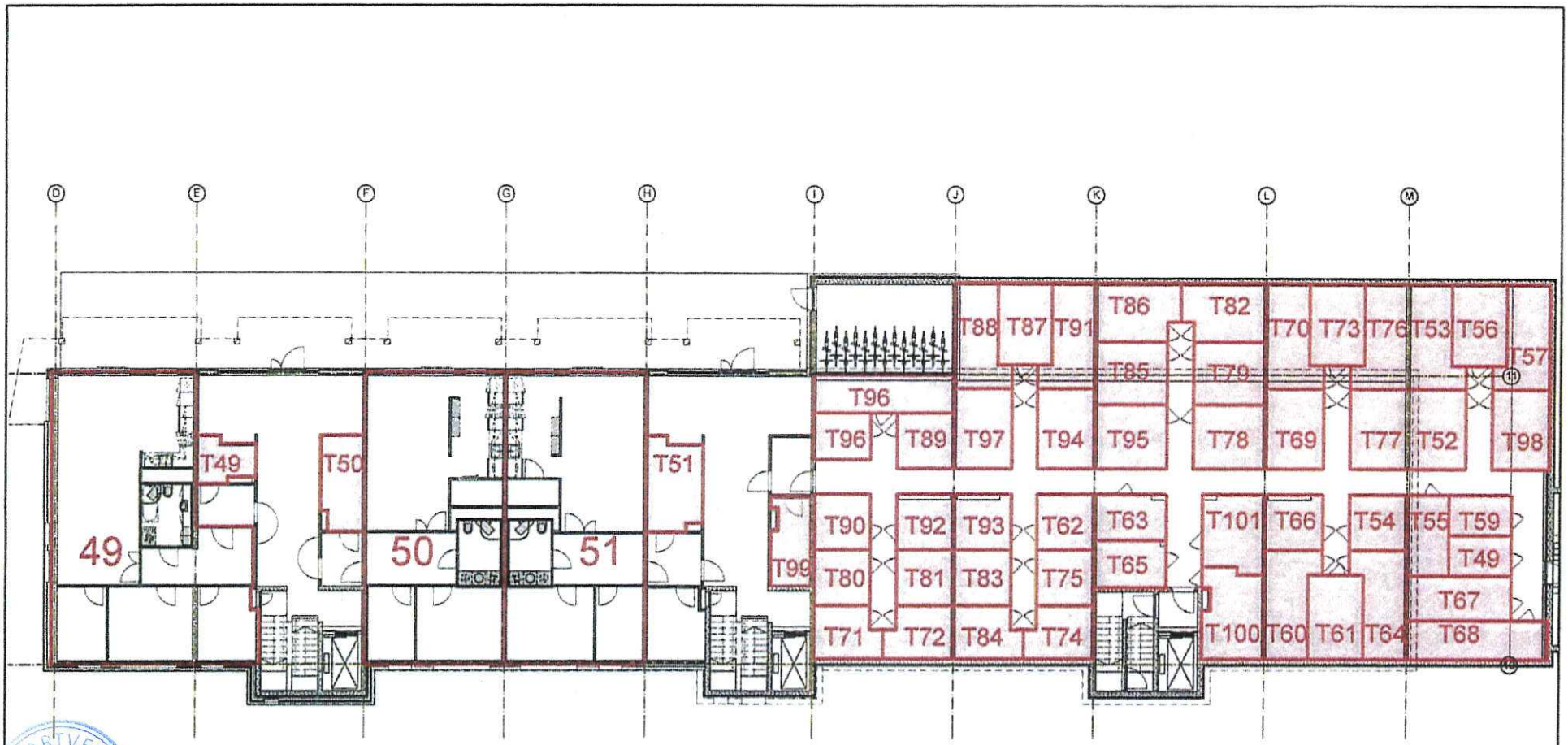
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	-	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS B, PLAN KJELLER

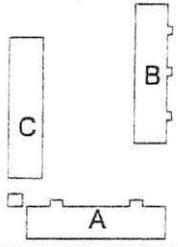
Dato: 17.08.12	KONTR. .
PROSJEKTNR. 0721	MÅL .
Tegningsnr.: A-B0X-22XX	REV. .

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

KARTVERK
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
LD 4B



KARTVERK



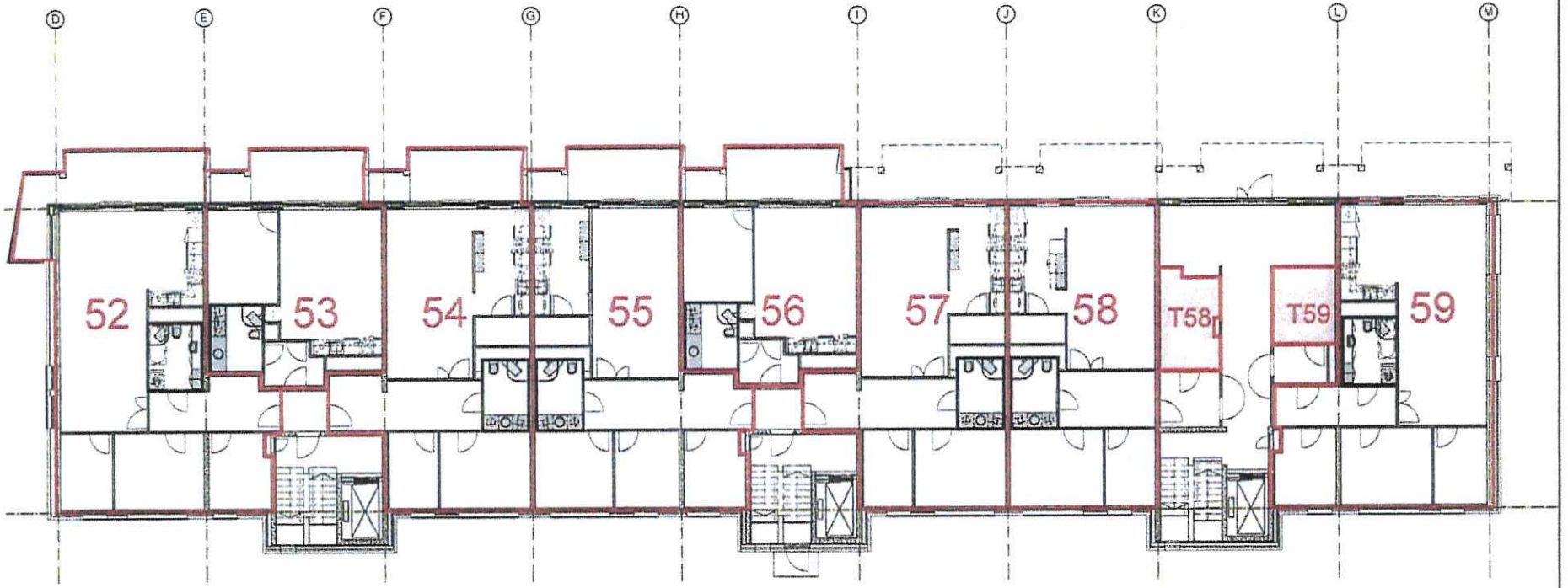
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS B, PLAN 1

Dato:	17.08.12
PROSJEKTNR.	0721
Tegningsnr.:	A-B1X-22XX
KONTR.	
MÅL	
REV.	

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FORVALTNING
4B



KARTVERK

Plan- og byggingsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

LD 4B 4B

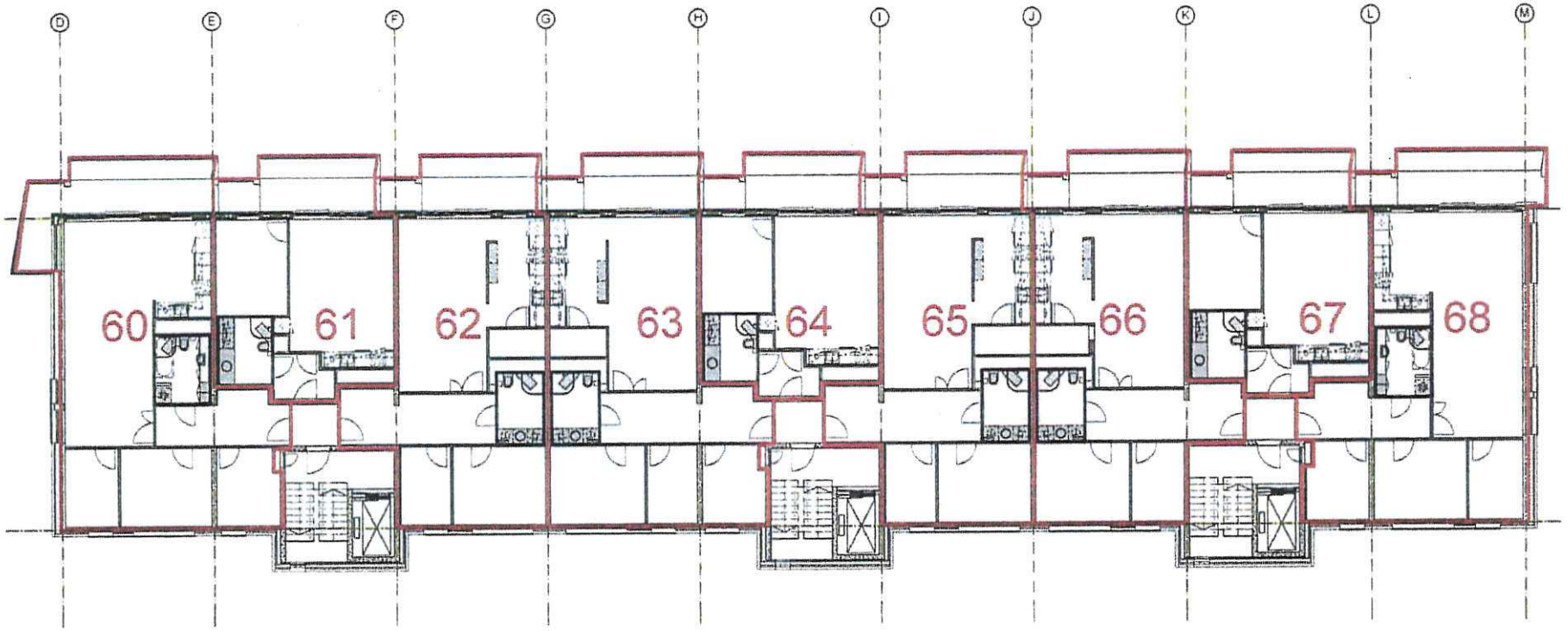
C B A

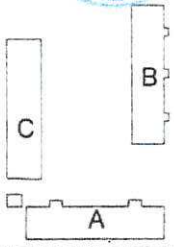
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS B, PLAN 2

Dato: 17.08.12
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-B2X-22XX
KONTR.
MÅL.
REV.

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





Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

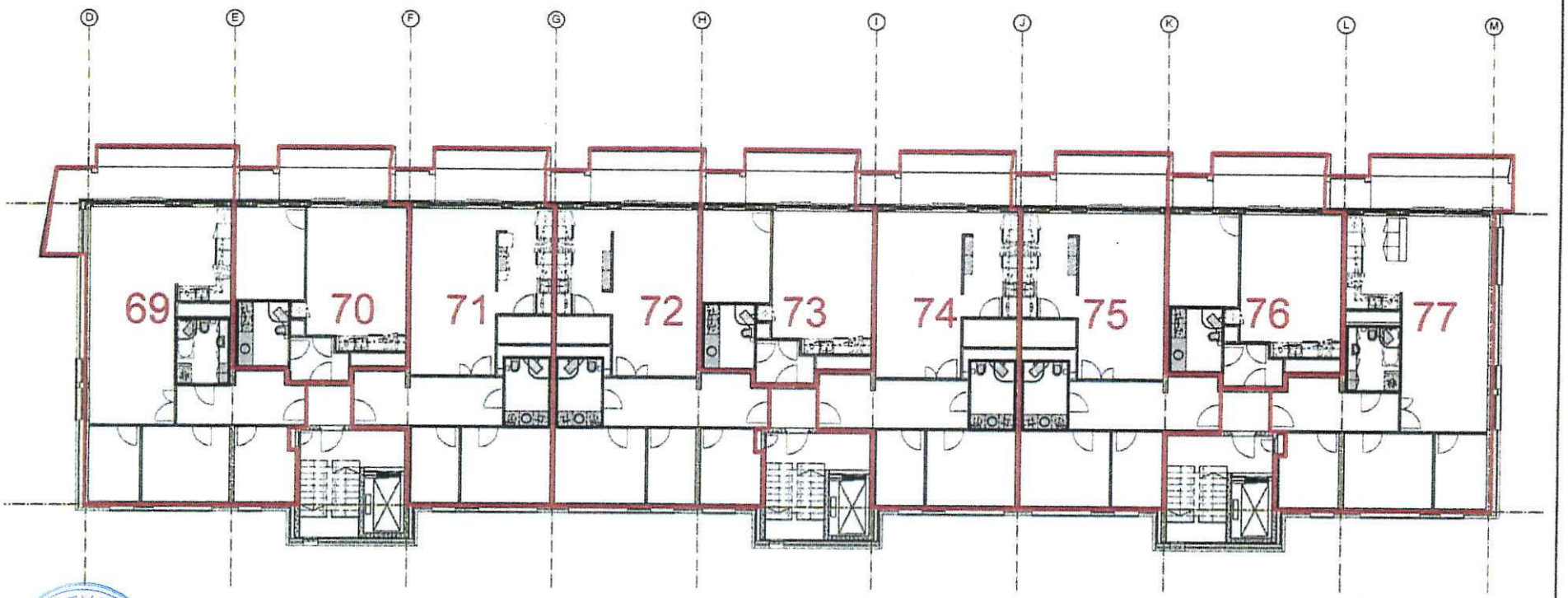
LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS B, PLAN 3

Dato: 17.08.12
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-B3X-22XX
KONTR.
MÅL.
REV.

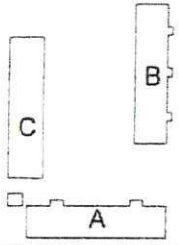
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 email 4b@4b.no

KARTVERKET
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
MOTTATT 4B 4B

12 AV 24



KARTVERK STATENS



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

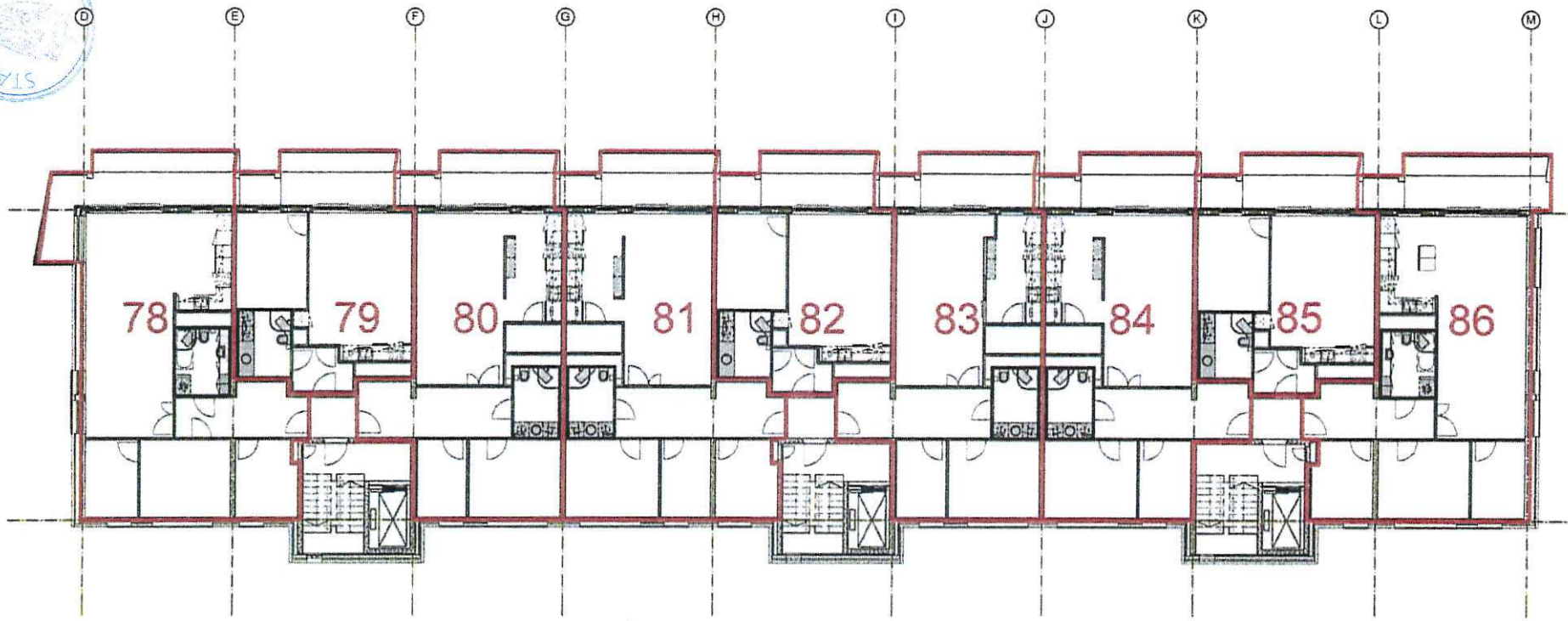
LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS B, PLAN 4

Dato:	17.08.12
PROSJEKTNR.	0721
Tegningsnr.:	A-B4X-22XX
KONTR	
MÅL	
REV.	

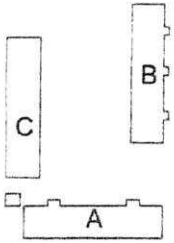
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 email 4b@4b.no

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING
MOTTATT 4B

13 AV 24



STATENS KARTVERK



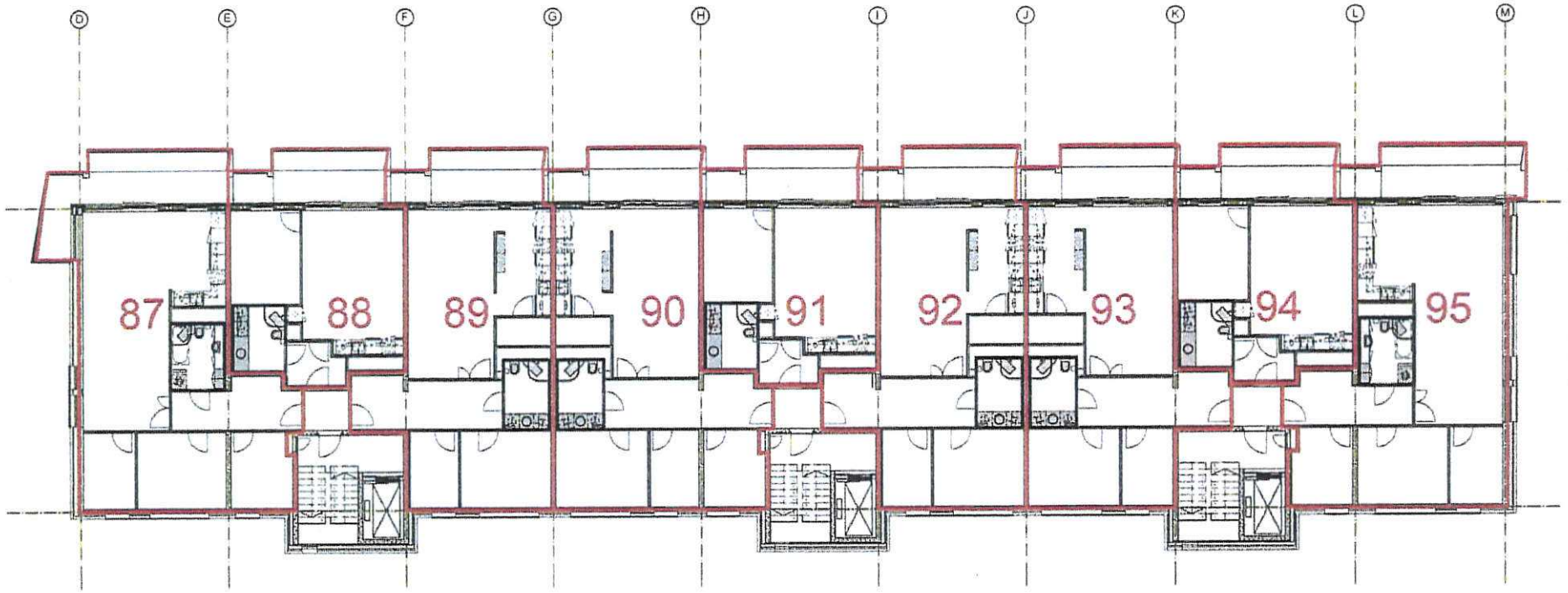
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

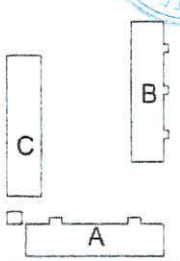
LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS B, PLAN 5

Dato: 17.08.12
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-B5X-22XX
KONTR
MAL
REV

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
4B





Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

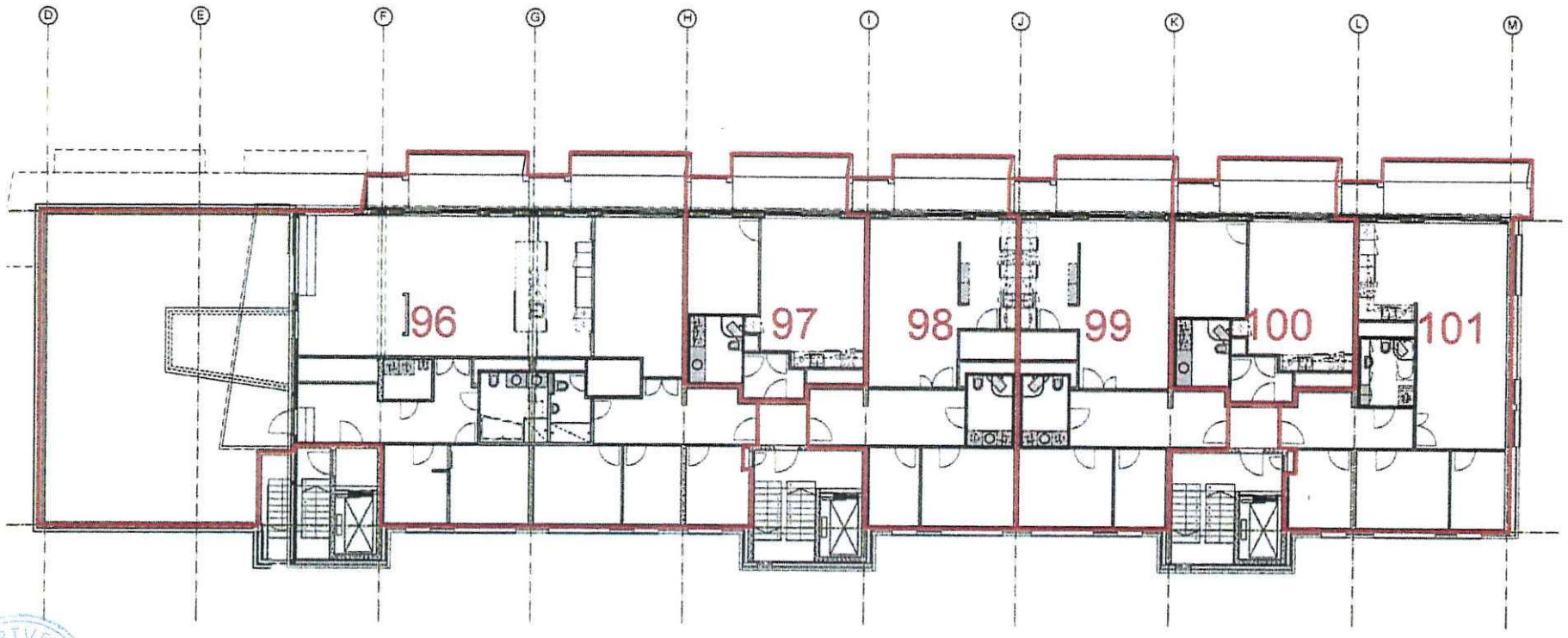
LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS B, PLAN 6

Dato: 17.08.12
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-B6X-22XX
KONTR.
MÅL
REV.

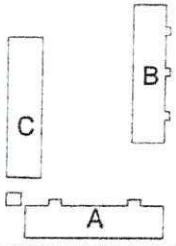
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 email 4b@4b.no

KARTVERK STATENS
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
LD 45 48

IS AV 24



STATENS KARTVERK



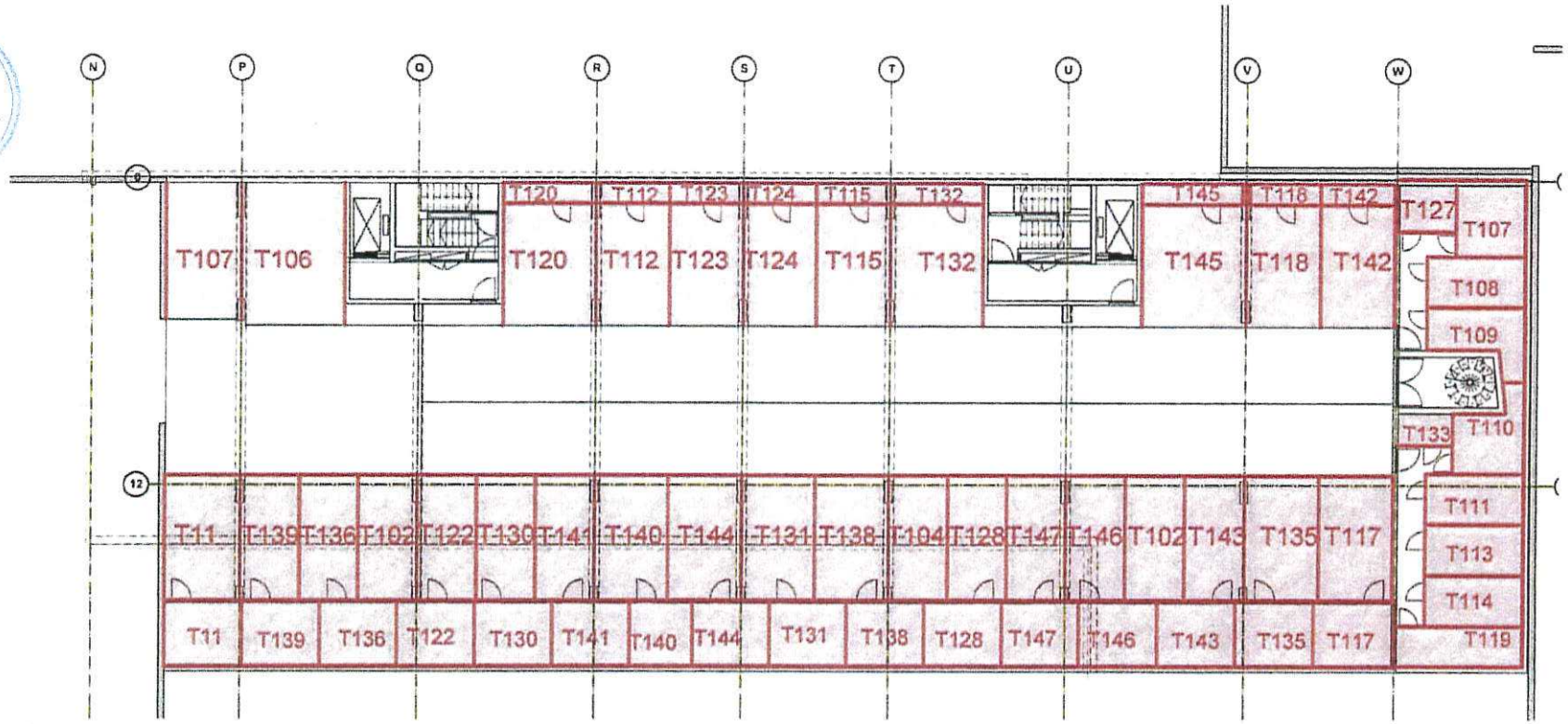
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

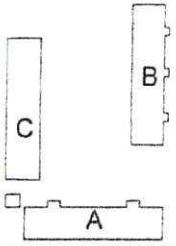
LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS B, PLAN 7

Dato:	17.08.12
PROSJEKTNR.	0721
Tegningsnr.:	A-B7X-22XX
KONTR.	.
MÅL	.
REV	.

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
4B





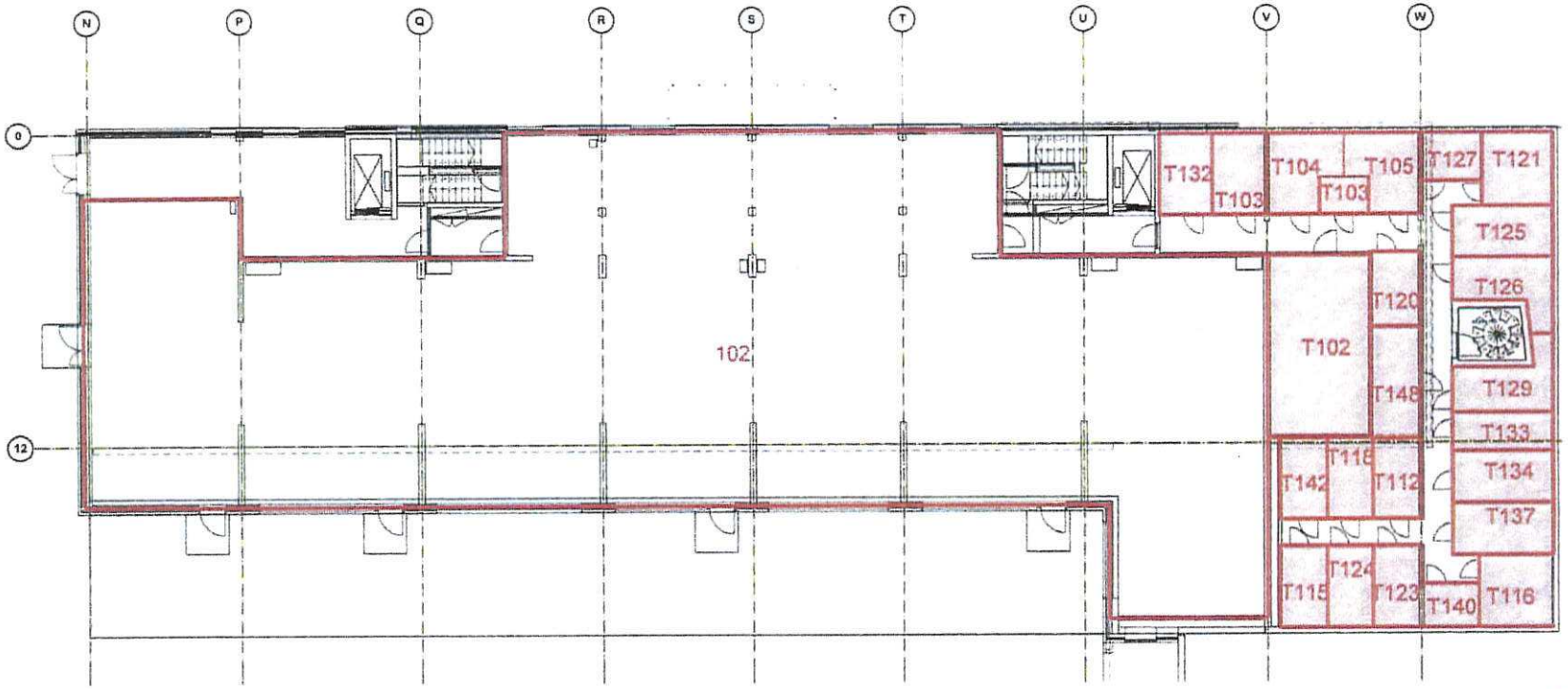
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	-	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS C, PLAN UNDERETASJE

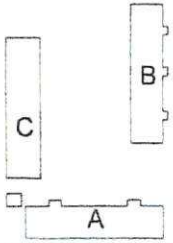
Dato: 13.08.12
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-C0X-22XX
KONTR. .
MAL .
REV .

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

STATENS KARTVERK
Plan- og byningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
4B



STATENS KARTVERK



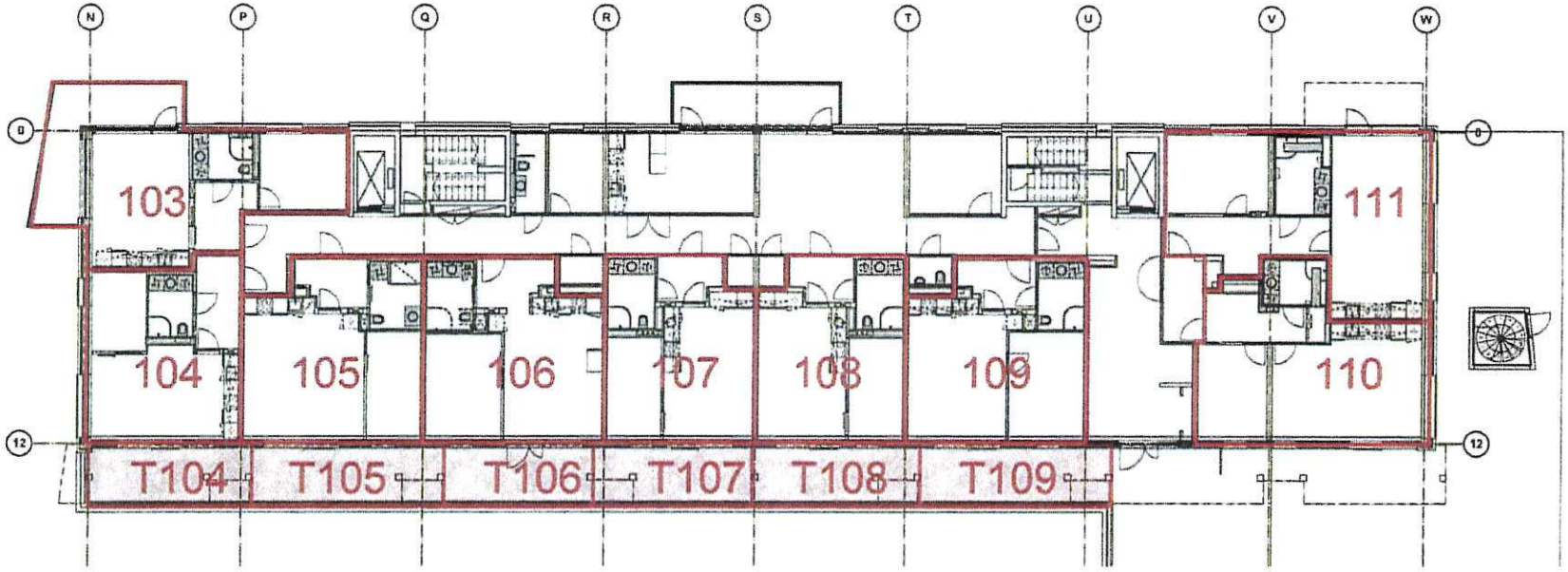
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	-	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS C, PLAN 1

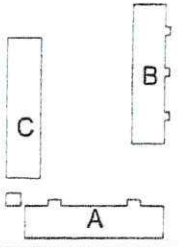
Dato: 13.08.12
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-C1X-22XX
KONTR.
MÅL.
REV.

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
4B



STATENS KARTVERK



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

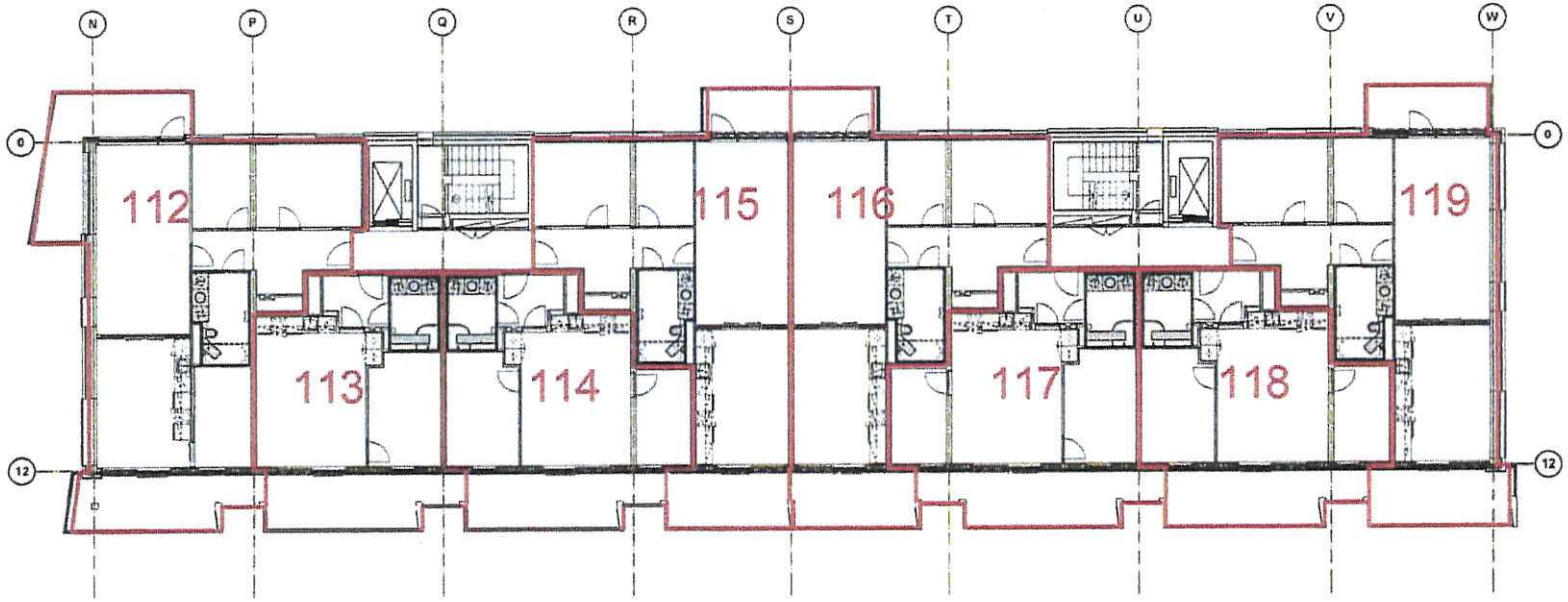
LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS C, PLAN 2

Dato: 13.08.12
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-C2X-22XX
KONTR.
MÅL
REV

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
ARD 4B 4B

19 AV 24



C

B

A

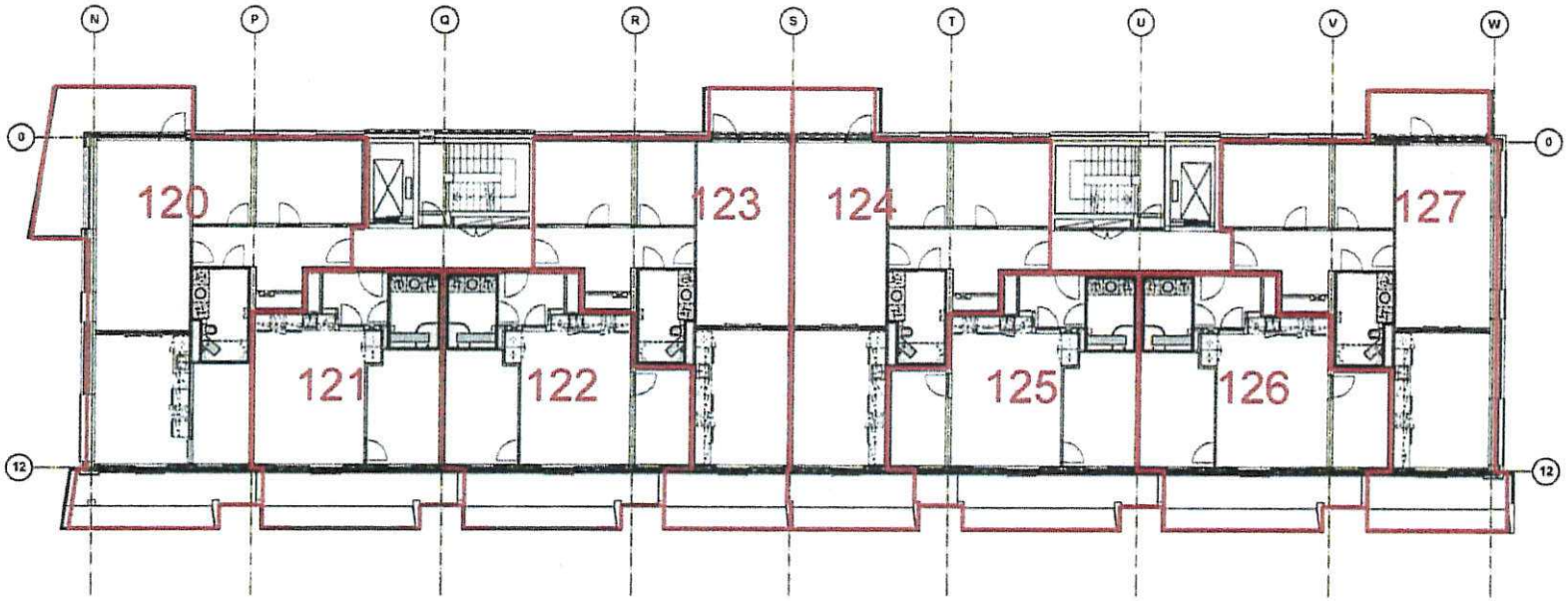
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS C, PLAN 3

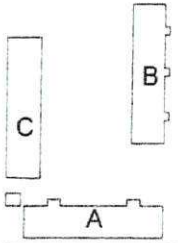
Dato:	13.08.12
PROSJEKTNR.	0721
Tegningsnr.:	A-C3X-22XX
KONTR.	
MÅL.	
REV.	

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

KARTVERKET STATENS
Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING
LP 4948







Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

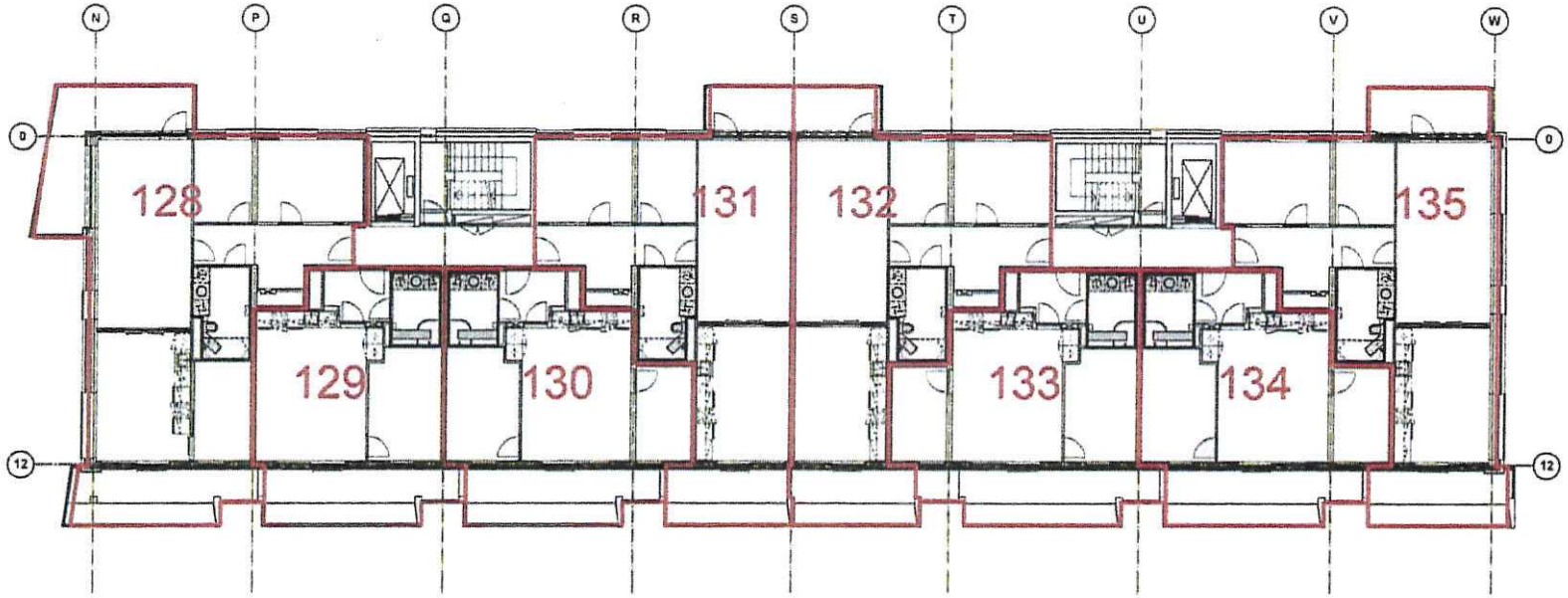
LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS C, PLAN 4

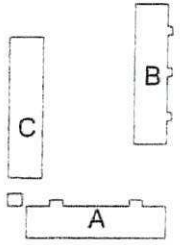
Dato: 13.08.12
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-C4X-22XX
KONTR.
MÅL
REV.

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
ALDB 4B 4B

21 AV 24





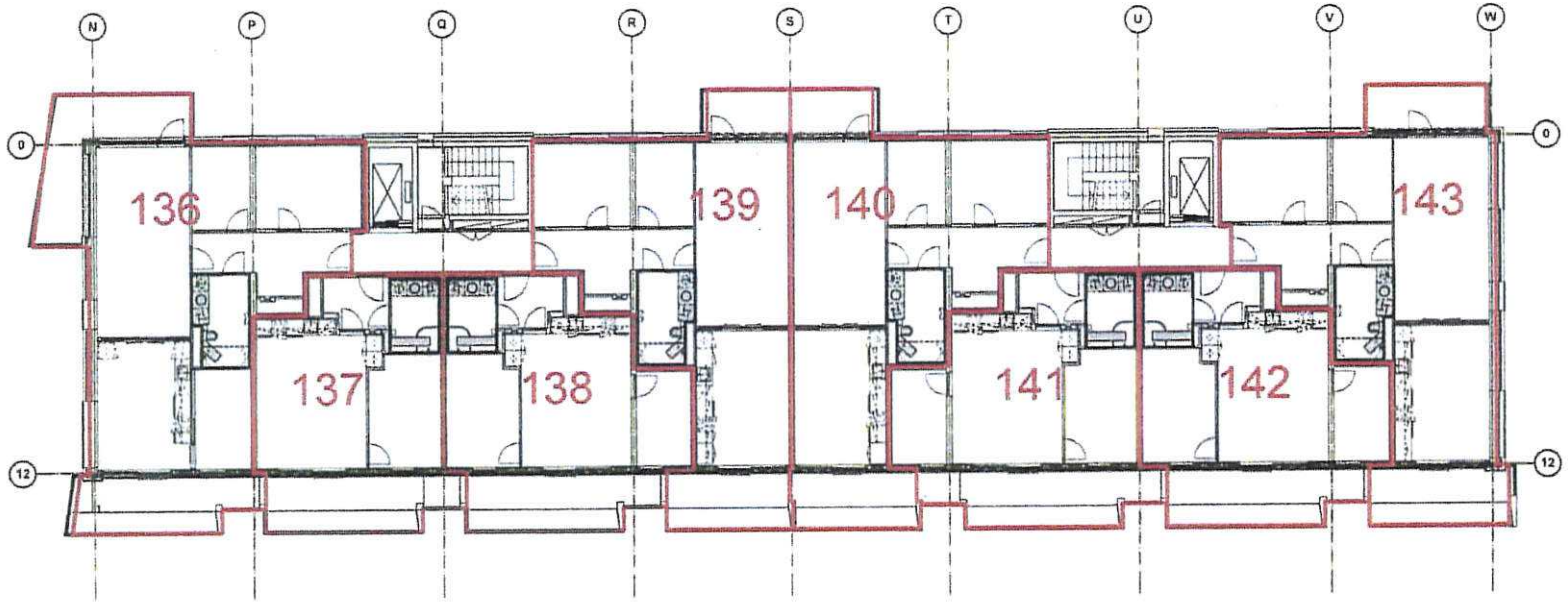
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS C, PLAN 5

Dato: 13.08.12
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-C5X-22XX

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

STATENS KARTVERK
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
4B



STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

C

B

A

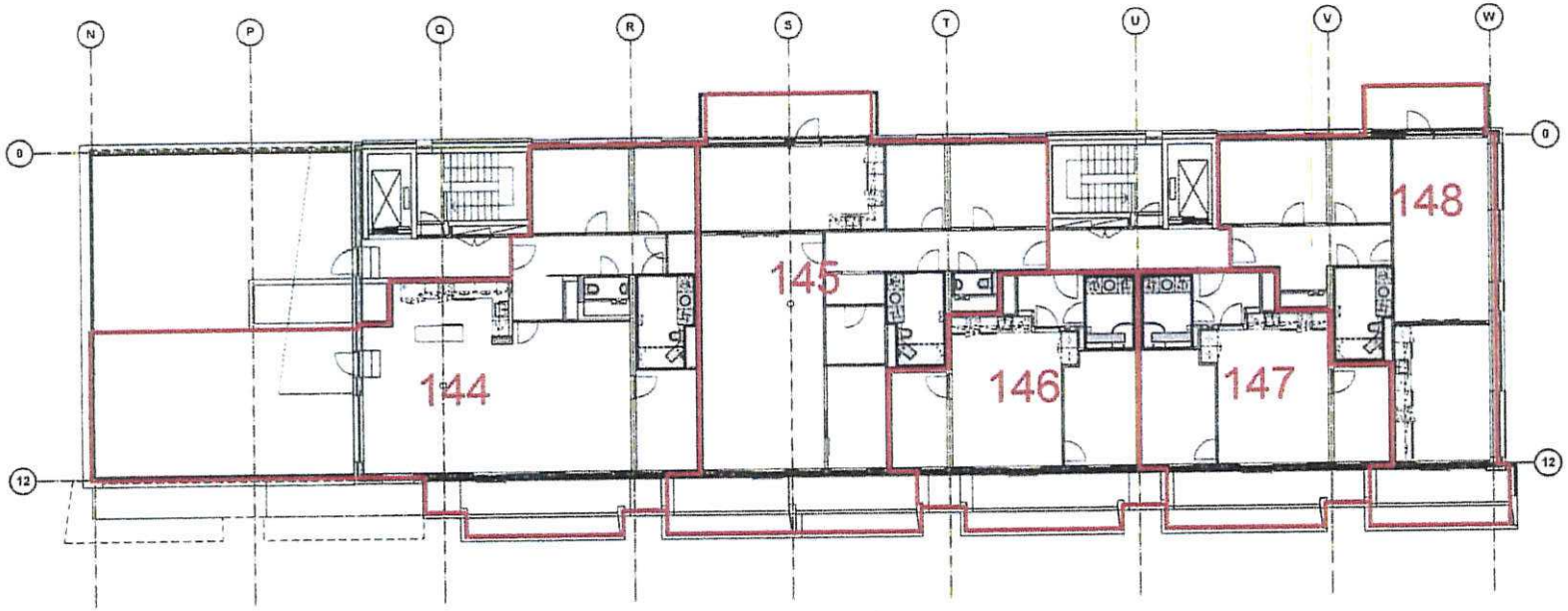
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS C, PLAN 6

Dato: 13.08.12
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-C6X-22XX
KONTR.
REV

4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 95 02 00 email@4b.no

4B





Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS C, PLAN 7

Dato: 13.08.12
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-C7X-22XX
KONTR.
MÅL
REV.

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

STATENS KARTVERK
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
MOTTATT 4B 4B

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA - AVD. NORDPOLEN
GREFSENVEIEN 5C
0482 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-21-0033 (Guro Helle)
Vår referanse: 2425057/14921859 Birch - Reichenwalds
Bestilling: C3 2021-03-02 (9) 83

Dato
02.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
471206	200	27.5.2016	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	346	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 08.00 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

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 13.05.2016
Kjetil Enger

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno SB

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601984771
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
010487	JAHR EIVIND	U0101	SÆTREVEGEN 25, 6200 STRANDA
130677	STAV INGUNN	H0303	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 E, 0483 OSLO
091174	SHABANAJ VIOLETA	H0304	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 B, 0483 OSLO
110785	BORGE EIRIK	H0103	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 F, 0483 OSLO
300576	STAV SMÁRI	H0303	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 E, 0483 OSLO
160373	ADEMAJ JOHNNY	H0304	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 B, 0483 OSLO
160475	HANNA GEORGE		KAVALLERIVÄGEN 22 LGH 1603, 174 58 SUNDBYBERG, SVERIGE, SVERIGE
290583	KNUDSEN EIRIK LANGELAND	H0301	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 H, 0483 OSLO
100183	GHAZARIAN VARTINE		KAVALLERIVÄGEN 22 LGH 1603, 174 58 SUNDBYBERG, SVERIGE, SVE
130483	GIDOIN AMELIE	H0301	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 H, 0483 OSLO
230380	LANGVATN STINE ROTI	H0401	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 H, 0483 OSLO
070279	ULVIN TORD EBERSTEN	H0202	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 E, 0483 OSLO
301176	BURKOW ALEXANDER	H0401	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 H, 0483 OSLO
201079	IVERSEN MONICA	H0202	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 E, 0483 OSLO
999315917	LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE		Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
240852	KNUTSEN TORMOD	H0601	HANS NORDAHLS GATE 86, 0485 OSLO
190579	DOBRE SORIN MARIUS	H0102	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 G, 0483 OSLO
141091	HOVLAND LINN-ANNE	H0501	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 E, 0483 OSLO
010389	JAHNSEN ANDERS		IDRETTSVEIEN 44, 1400 SKI
031160	SCHEELE ARNE-HENNING		MYRASTIEN 5, 1613 FREDRIKSTAD
200483	HILDRE ANNE-LEE	H0203	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 E, 0483 OSLO
230681	ÅRSNES TORBJØRN VENÅS	H0203	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 E, 0483 OSLO
997736540	LILLOHAGEN BORETTSLAG		v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.Olavs plass, 0129 OSL
310779	TAULESCU IULIA	H0102	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 G, 0483 OSLO
060385	RØSE ELIN ENGEN	H0108	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 E, 0483 OSLO

Doknr: 471206 Tinglyst: 27.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
240882	STANGVIK EINAR OTTO	H0603	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 E, 0483 OSLO
100254	HYLLAND AASE	H0601	HANS NORDAHLS GATE 86, 0485 OSLO
140586	KOLVERUD LINN N	U0101	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 F, 0483 OSLO
993195014	LILLOHAGEN FUS BARNEHAGE AS		Birch-Reichenwalds gate 2D, 0483 OSLO
240687	STANGVIK CHRISTINE A N	H0603	BIRCH-REICHENWALDS G. 2 E, 0483 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0301	77	346	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

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 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	77	346		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
Se vedlegg			

Rettet opp etter avtale med Petter Johansen 9/5-16 Kjell Grasek

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10	se eget vedlegg			20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 14456 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Fellesareal (p-plasser) tillegges snr 17, 26, 76 og 104 som tilleggsdeler. Fellesareal tillegges snr 102 som tilleggsdel. Fellesareal (bod) tillegges snr 55 som tilleggsdel. Tillegsdel bygning (p-plass) overføres fra snr 17 til 102, 50 til 117, 86 til 77, 77 til 86, 124 til 127, 117 til 137, 102 til 116, 104 til 119 og 141 til 148. Tilleggsdel bygning (bod) overføres fra snr 111 til 117, 117 til 137, 127 til 124, 137 til 111, 124 til 127 og 148 til 141. Sameiebrøken endres ikke.

Signaturer

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

Petter Johansen

5. Egenerklæring

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 07.03.2016
Kjell Grasek

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 [9]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
SANDVIKA 25.2.16	Petter Johansen	Petter Johansen I FAM. FULLMAKT.	

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, 22.06.15	Unn Line Kleiven	Unn Line Kleiven
— 1. —	Tom Amundsen	TOM AMUNDSEN

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.	
77	346		11, 17, 26, 50, 55, 76, 77, 86, 102, 104, 111, 116, 117, 119, 124, 127, 137, 141, 148	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
11.5.16		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.

Vedlegg til begjæring om reseksjonering gnr 77, bnr 346 i Oslo kommune

2. Hjemmelshaver/e			
Fødselsnr./Org. nr. (11/9siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
999315917	Lillohagen Nedre Sameie		
160373-22990	Johnny Ademaj	17	1 / 2
091174-34203	Violeta Shabanaj	17	1 / 2
100254-33020	Aase Hylland	26	1 / 2
240852-49394	Tormod Knutsen	26	1 / 2
110785-34313	Eirik Borge	50	1 / 2
140586-37670	Linn Nymoen Kolverud	50	1 / 2
310779-26006	Iulia Taulescu	55	1 / 2
190579-28592	Sorin Marius Dobre	55	1 / 2
031160-49731	Arne-Henning Scheele	76	
130483-30287	Amelie Gidoin	77	1 / 2
290583-40306	Eirik Langeland Knudsen	77	1 / 2
301176-47346	Alexander Burkow	86	6 / 10
230380-46896	Stine Roti Langvatn	86	4 / 10
993195014	Lillohagen Fus Barnehage AS	102	
997736540	Lillohagen Borettslag	104	
060385-38894	Elin Engen Røse	111	
070279-35308	Tord Ebersten Ulvin	116	1 / 2
201079-41224	Monica Iversen	116	1 / 2
010389-44580	Anders Jahnsen	117	
200483-29005	Anne-Lee Hildre	119	1 / 2
230681-32398	Torbjørn Venås Årsnes	119	1 / 2
100183-26693	Vartine Ghazarian	124	1 / 2
160475-17331	George Hanna	124	1 / 2
130677-47687	Ingunn Stav	127	1 / 2
300576-29505	Smari Stav	127	1 / 2
010487-34142	Eivind Jahr	137	
141091-37864	Linn-Anne Hovland	141	
240882-32328	Einar Otto Stangvik	148	1 / 2
240687-49464	Christine Alexandra Nikolaisen	148	1 / 2

Sandakerveien 99B, Gnr. 77, Bnr. 346, i Oslo kommune.
Vedlegg til skjema for begjæring om reseksjonering pkt. 3.

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremstår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	93	B	66	B	75	B	131	B	84	B
2	B	48	B	67	B	48	B	132	B	84	B
3	B	56	B	68	B	85	B	133	B	56	B
4	B	83	B	69	B	85	B	134	B	56	B
5	B	83	B	70	B	48	B	135	B	85	B
6	B	56	B	71	B	75	B	136	B	94	B
7	B	56	B	72	B	85	B	137	B	48	B
8	B	83	B	73	B	48	B	138	B	56	B
9	B	99	B	74	B	75	B	139	B	84	B
10	B	48	B	75	B	75	B	140	B	84	B
11	B	56	B	76	B	48	B	141	B	56	B
12	B	84	B	77	B	85	B	142	B	56	B
13	B	84	B	78	B	85	B	143	B	85	B
14	B	56	B	79	B	48	B	144	B	122	B
15	B	56	B	80	B	75	B	145	B	127	B
16	B	90	B	81	B	85	B	146	B	56	B
17	B	99	B	82	B	48	B	147	B	56	B
18	B	48	B	83	B	75	B	148	B	86	B
19	B	56	B	84	B	75	B				
20	B	84	B	85	B	48	B				
21	B	84	B	86	B	85	B				
22	B	56	B	87	B	85	B				
23	B	56	B	88	B	48	B				
24	B	90	B	89	B	75	B				
25	B	99	B	90	B	85	B				
26	B	48	B	91	B	48	B				
27	B	56	B	92	B	75	B				
28	B	84	B	93	B	75	B				
29	B	84	B	94	B	48	B				
30	B	56	B	95	B	85	B				
31	B	56	B	96	B	188	B				
32	B	90	B	97	B	48	B				
33	B	99	B	98	B	75	B				
34	B	48	B	99	B	75	B				
35	B	56	B	100	B	48	B				
36	B	84	B	101	B	85	B				
37	B	84	B	102	N	589	B				
38	B	56	B	103	B	52	B				
39	B	56	B	104	B	48	B				
40	B	90	B	105	B	57	B				
41	B	99	B	106	B	57	B				
42	B	48	B	107	B	49	B				
43	B	56	B	108	B	49	B				
44	B	84	B	109	B	57	B				
45	B	84	B	110	B	51	B				
46	B	56	B	111	B	59	B				
47	B	56	B	112	B	94	B				
48	B	90	B	113	B	48	B				
49	B	85	B	114	B	56	B				
50	B	70	B	115	B	84	B				
51	B	70	B	116	B	84	B				
52	B	85	B	117	B	56	B				
53	B	48	B	118	B	56	B				
54	B	75	B	119	B	85	B				
55	B	85	B	120	B	94	B				
56	B	48	B	121	B	48	B				
57	B	75	B	122	B	56	B				
58	B	71	B	123	B	84	B				
59	B	83	B	124	B	84	B				
60	B	85	B	125	B	56	B				
61	B	48	B	126	B	56	B				
62	B	75	B	127	B	85	B				
63	B	85	B	128	B	94	B				
64	B	48	B	129	B	48	B				
65	B	75	B	130	B	56	B				
SUM BRØK		4634		SUM BRØK		4991		SUM BRØK		1375	

SUM BRØK (TELLERE) 11000 = NEVNER I SAMEIERBRØKEN

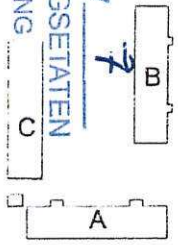
Signaturer


77/127
77/138
77/343
76/242
77/409
77/47
77/346
77/56
76/7
76/5
76/3
Sandakerveien
Birch-Reichenwalds gate
Grefsenveien
X 6646600
X 6646500
Y 599000
Y 599100
2A
2B
2C
2D
2E
2F
2G
2H
1B
101D
101E
101F
34A
34B
34C
34D
34E
30A
30B
30C
223/1
223/52
223/8
223/9
223/34
223/25
223/33
223/31
223/19
223/61
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
12.04.2016
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	-	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b

Gnr/Bnr 77/346

SEKSJONERING HUS A, KJELLER

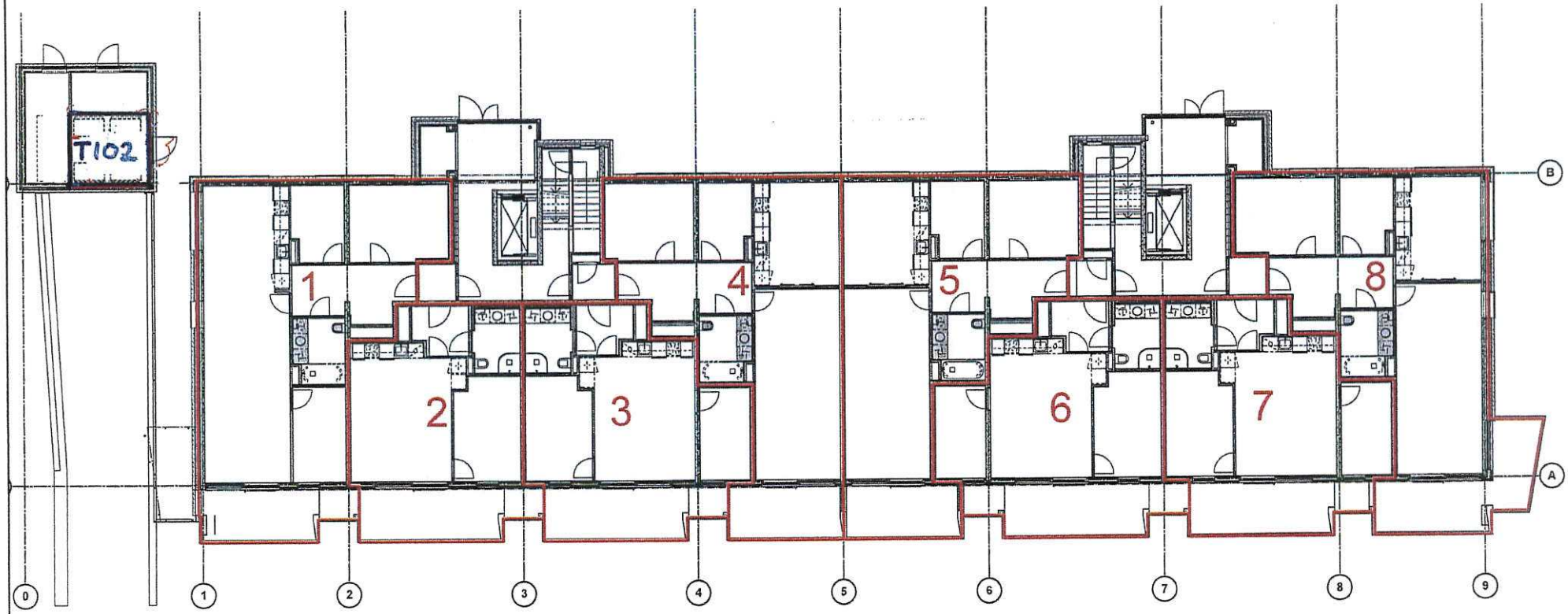
1 AV 6

Dato:	17.08.12
PROSJEKTNR.	0721
Tegningsnr.:	A-A0X-22XX
KONTR	
MÅL	
REV.	

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

45 43 48



VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

B
C
A

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.06.14	T102 inntegnet	JV	JG
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b

Gnr/Bnr 77/346

SEKSJONERING HUS A, PLAN 1

2 AV 6

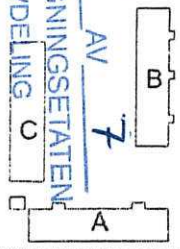
Dato: 17.08.12	KONTR JG
PROSJEKTNR. 0721	MÅL .
Tegningsnr.: A-A1X-22XX	REV B

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

4B 4B



VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	-	LY	LY

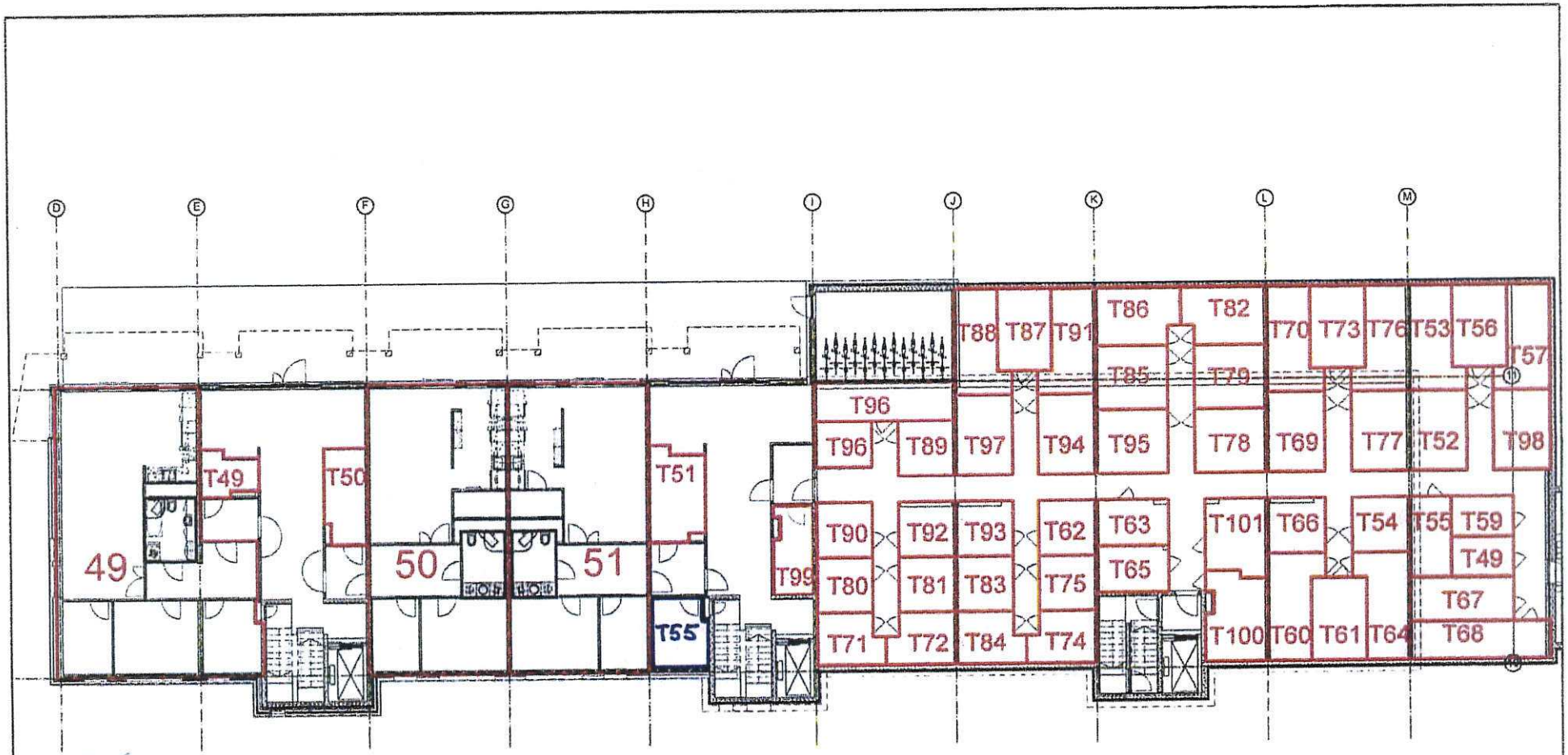
LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS B, PLAN
KJELLER

3 AV 6

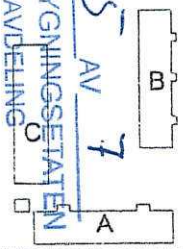
4B Arkitekter AS Oscarsgate 29 0352 Oslo telefon 22 96 02 00

Dato: 17.08.12	KONTR. .
PROSJEKTNR. 0721	MÅL .
Tegningsnr.: A-B0X-22XX	REV. .

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING



MEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



KARTVERK STATENS

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	Kjk/baderomsinnredning vist	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS B, PLAN 1

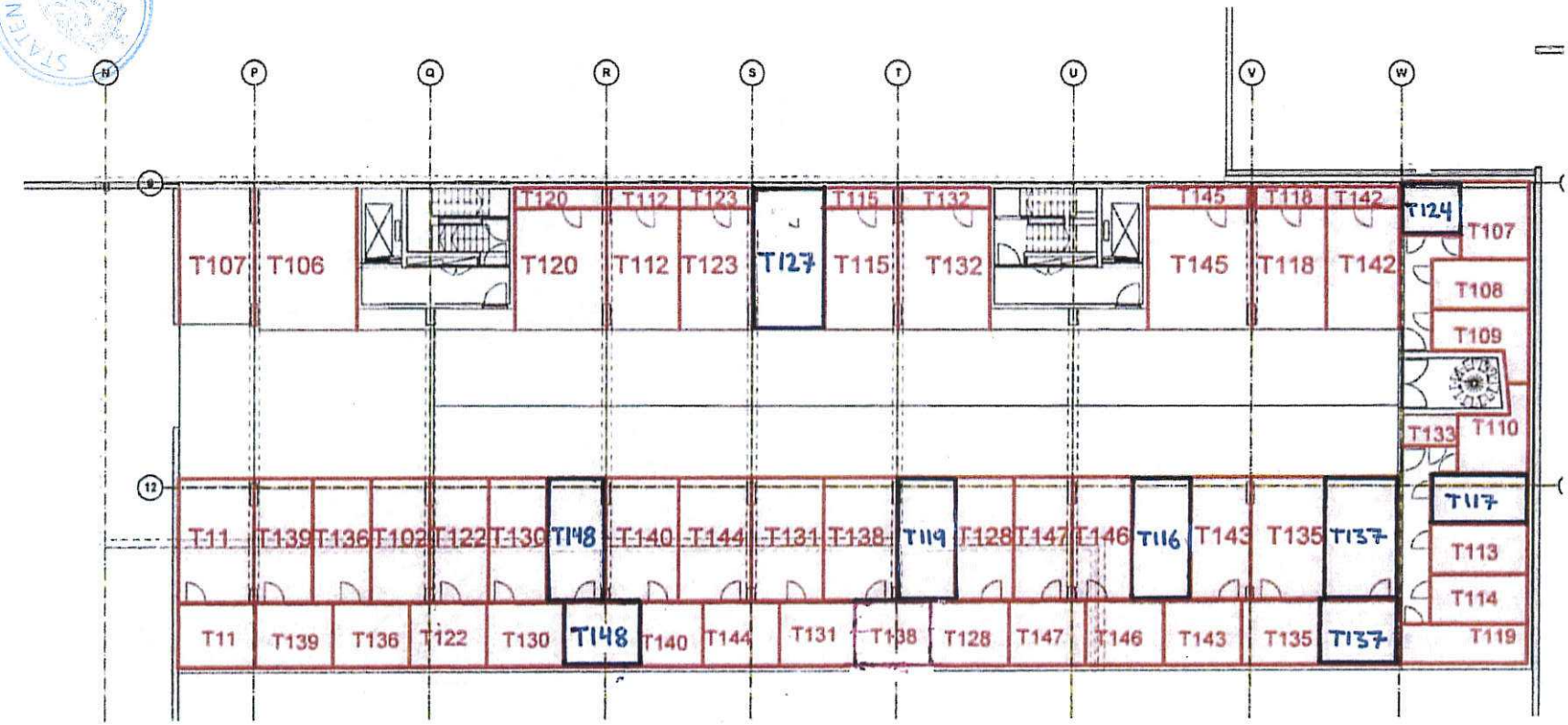
4 AV 6

Dato: 17.08.12
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-B1X-22XX

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

AV 45 48



LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS C, PLAN UNDERETASJE

5 AV 6

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	-	LY	LY

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

Dato: 13.08.12
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-C0X-22XX
KONTR. .
MÅL .
REV .

STATENS KARTVERK

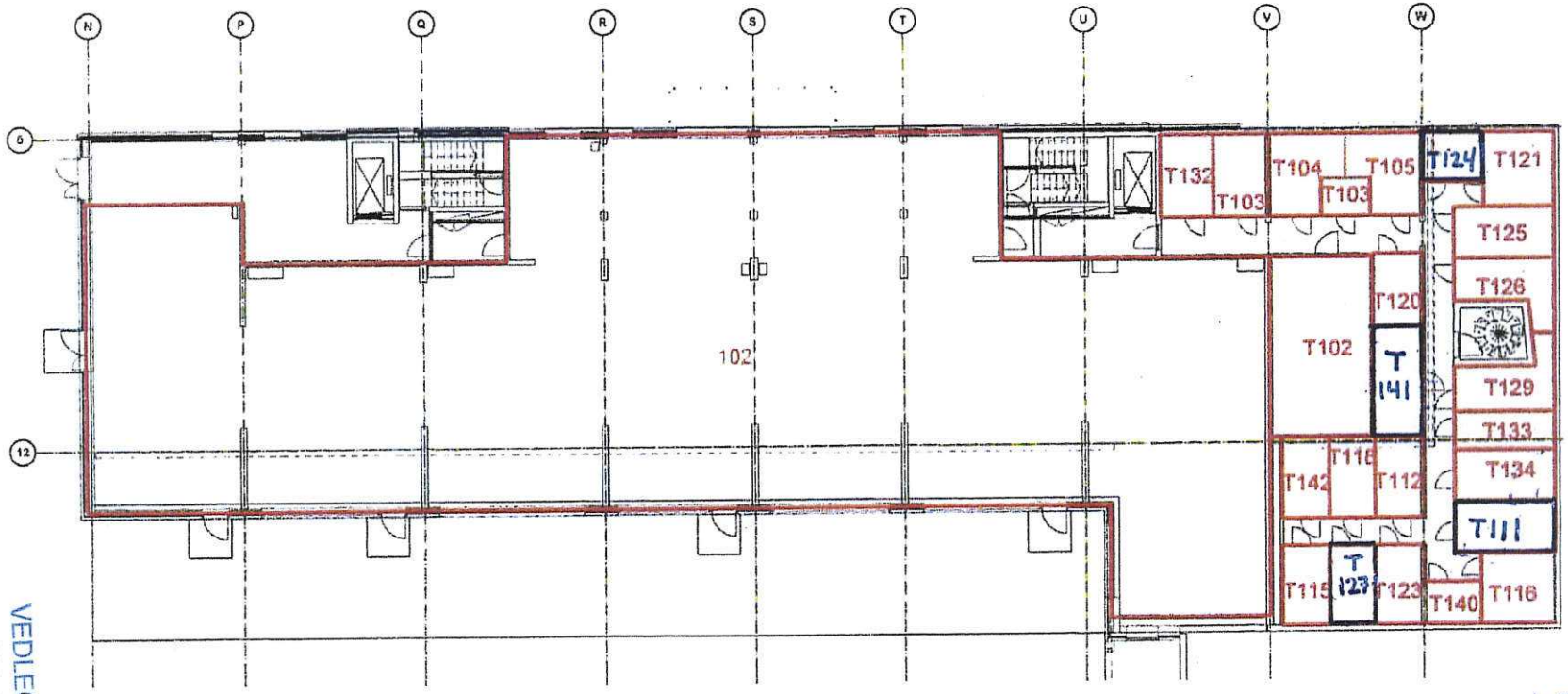
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten

TILLEGG 6 AV 7
OG BYGNINGSETATEN
FAGAVDELING

B
C
A

LD 45 48



VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	20.08.12	-	LY	LY

LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
Gnr/Bnr 77/346
SEKSJONERING HUS C, PLAN 1

6 AV 6

Dato:	13.08.12
PROSJEKTNR.	0721
Tegningsnr.:	A-C1X-22XX
KONTR	
MÅL	
REV.	

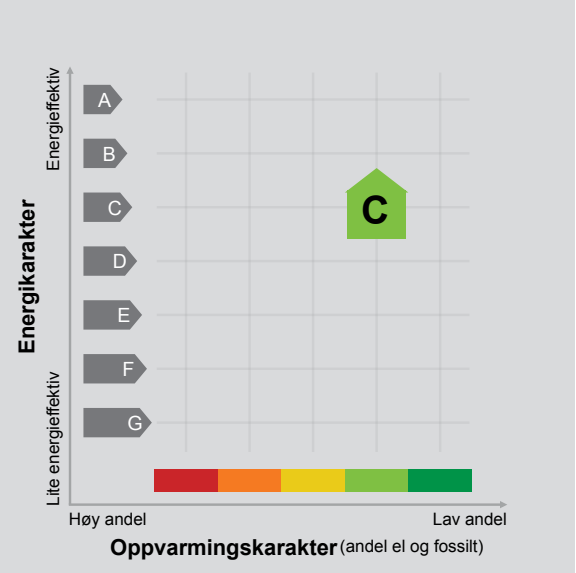
48 Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 email ...@48.no

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

43 48

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0483
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	346
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300231294
Merkenummer	Energiattest-2025-232990
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Birch-Reichenwalds gate 2G	300231294	H0202	63	0	
Birch-Reichenwalds gate 2G	300231294	H0302	72	0	
Birch-Reichenwalds gate 2G	300231294	H0402	81	0	
Birch-Reichenwalds gate 2G	300231294	H0502	90	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2012

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	85 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	213 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	195,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,37 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,27
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,73
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.5.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	21,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,3 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	97,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 453 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	122,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 217 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	122,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 453 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 000 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 452 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 453 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,7 %

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Birch-Reichenwalds gate 2 G, 0483 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 346, Snr. 90, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260031

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@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.
